

PROAKTIV

Midt i en rolig gate i det ellers
pulserende bylivet på Bislett

finner du en perle
av en bolig med
alle fasiliteter

WILHELMS GATE 2B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BISLETT

DELIKAT 3(4)R I 2ETG. M/ HEIS- PEIS - FYRING&V.V INKL. I
FELLESKOST. - STILLE SIDEGATE - SOLRIK BALKONG!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Wilhelms gate 2B, 0168 OSLO

Gnr./Bnr.: Gnr. 217, bnr. 480, i Oslo kommune

Prisantydning: 6.490.000,-

Andel fellesgjeld: 32.485,-

Totalpris: 6.522.485,-

Boligtype: Aksjeleilighet

Byggeår: 1933

Rom/soverom: 3/2

BRA: 63 m²

BRA-i: 57 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Videre følger parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering/beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i området. For adressen gjelder Sone B.

Tomt: 437 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.894,-

Felleskostnader inkl.: Driftskostnader, fyring og varmtvann, kabel-TV/bredbånd, renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikringer, m.m.

Energimerke: Energiklasse:G.

INNHold

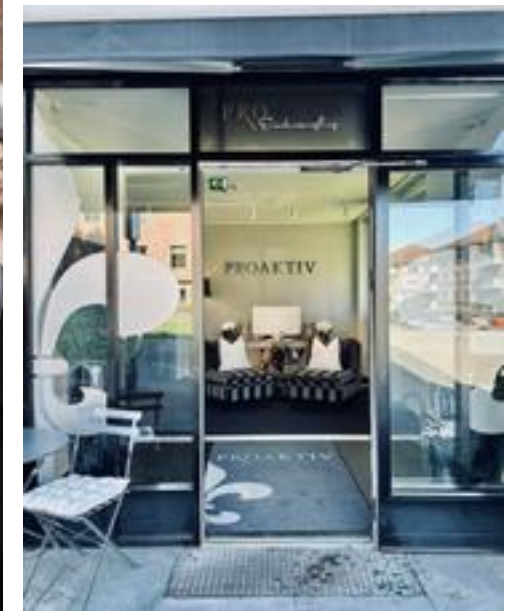
2	5	6	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
28	94	96	101
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
168			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



BISLETT

Kommune: Oslo / Område: Bislett

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Wilhelms gate 2B ligger attraktivt til på Bislett, i et av Oslos mest etterspurte og levende boligområder. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med kort vei til alt byen har å by på. Området kombinerer klassisk bygårdsbebyggelse med grønne parker, urbane møteplasser og et rikt servicetilbud, noe som gjør dette til en beliggenhet som passer for både unge profesjonelle, par, barnefamilier og studenter. Med heis i bygget er også tilgjengeligheten svært god for alle livsfaser.

Butikker og servicetilbud:

Fra boligen har du umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av dagligvarebutikker som Coop Prix, Kiwi og Coop Mega, som dekker alle daglige behov. I tillegg ligger Bogstadveien og Majorstuen kun en kort spasertur unna, med et rikt utvalg av butikker, kjøpesentre, spesialforretninger og servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Bislett Linje 17, 18	2 min 🚶 0.2 km
🚊 Bislett i Thereses gate Linje 19N	3 min 🚶 0.2 km
🚇 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 🚶 1.4 km
🚊 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 🚶 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Theresesgate	2 min 🚶
Kiwi Bislett	3 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 St.Hanshaugen Senter	14 min 🚶
🏪 Boots apotek Bislett	2 min 🚶

SPORT

🏊 Bolteløkka - flerkativitetssal Aktivitetshall	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Stensparken - balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏋️ The Work Out	2 min 🚶
🏋️ SATS Fagerborg	4 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sofies gate 54 - 12131	1 min 🚶
🚗 Sofies gate 54 - 12133	1 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Her finner du alt fra kjedebutikker til nisjebutikker innen mote, interiør og livsstil.

Området rundt Bislett er kjent for sitt pulserende kafé og restaurantliv. Populære steder som Vinkassen, Gutta på Haugen, St. Lars, Kolonialen, Roze Gastro, Polett og Café Laundromat ligger alle i gangavstand og tilbyr alt fra uformelle måltider til mer sofistikerte matopplevelser. I tillegg finnes det flere hyggelige vinbarer og kafeer i nærområdet

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

som bidrar til et levende og sosialt miljø året rundt.

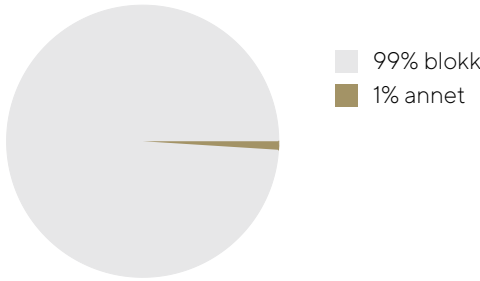
For trening og velvære er det kort vei til SATS Bislett og SATS Fagerborg, Bislett Bad, samt flere mindre treningssentre og yogastudioer. Bislett stadion ligger like i nærheten og er et ikonisk anlegg for både idrett og arrangementer.

Offentlig transport:
Beliggenheten gir svært gode kollektivmuligheter med kort vei til både buss og trikk. Fra Bislett holdeplass går flere trikkelinjer, blant annet linje 17 og 18, som raskt tar deg til sentrum, Grünerløkka og videre ut i byen. I tillegg går busslinjer som 21 og 37 fra nærliggende stoppesteder, med hyppige avganger gjennom hele dagen.

Majorstuen er også innen gangavstand, hvor du finner et sentralt knutepunkt for T-bane med linjer til hele Oslo og omegn. Dette gjør hverdagen enkel enten du jobber i sentrum, studerer eller ønsker raske forbindelser til resten av byen.

Tur, fritid og rekreasjon:
Til tross for den sentrale beliggenheten har du flere grønne lunger i umiddelbar nærhet. Stensparken og St. Hanshaugen

BOLIGMASSE



park er begge populære samlingssteder med flotte grøntområder, turstier, lekeplasser og gode solforhold. Her kan du nyte rolige spaserturer, piknik på sommeren eller trening i naturskjønne omgivelser.

Området gir også enkel tilgang til Frognerparken og Slottsparken, som begge ligger innen komfortabel gang eller sykkelavstand. Dette gir gode muligheter for en aktiv livsstil med løping, sykling og utendørs aktiviteter året rundt.

Skoler og barnehager:
Området sogner til attraktive skolekretser med blant annet Fagerborg skole og Bolteløkka skole i nærheten. Det finnes også flere videregående skoler i området, inkludert Fagerborg videregående skole.

For de minste er det et godt utvalg av barnehager i nærområdet, både kommunale og private, som Bislett barnehage og St. Hanshaugen barnehage.

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	2 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	5 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km



Dette gjør området svært attraktivt også for barnefamilier som ønsker en sentral, men praktisk hverdag.

Høyskoler og universiteter:
Beliggenheten er ideell for studenter med kort avstand til flere av byens viktigste utdanningsinstitusjoner. Universitetet i Oslo, med sine fakulteter på Blindern, er lett tilgjengelig med både trikk og T-bane fra Majorstuen. I tillegg ligger OsloMet og flere høyskoler i sentrum innen kort sykkel eller kollektivavstand.

Dette gjør området svært attraktivt for studenter, ansatte i akademia eller investorer som ønsker en bolig med god utleieattraktivitet.

Samlet sett tilbyr Wilhelms gate 2B en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, gode fasiliteter, grønne omgivelser og nærhet til både byliv og rekreasjon. Dette er et område som virkelig har alt. Dette er en bolig som passer for mange, enten du er førstegangskjøper, student, par, en barnefamilie eller ønsker en romslig og fleksibel leilighet med mulighet for flere soverom. Heis i bygget bidrar til høy bokomfort og gjør boligen tilgjengelig for alle generasjoner. Med sin attraktive beliggenhet og brede målgruppe representerer dette en sjelden mulighet til å sikre seg et hjem i et av Oslos mest etterspurte områder.



Bebyggelse

Området rundt Wilhelms gate 2B preges av klassisk bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800 tallet og tidlig 1900 tallet, med vakre fasader, detaljerte ornamenter og store vindusflater. Bebyggelsen består hovedsakelig av velholdte bygårder i kvartalsstruktur, som gir et hyggelig og urbant gatebilde med rolige, enveiskjørte gater og lite gjennomgangstrafikk. Samtidig brytes det historiske uttrykket opp av enkelte nyere bygg som tilfører området variasjon og modernitet. Dette gir en harmonisk kombinasjon av tradisjonell Oslo arkitektur og moderne innslag, som samlet skaper et attraktivt og levende bomiljø.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



VELKOMMEN TIL WILHELMS GATE 2B

Vi starter utendørs – boligen har en deilig, solrik balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Videre følger parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering/beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i området. For adressen gjelder Sone B.

Priser for beboerparkering i Oslo Kommune i 2026:

- Bensin og dieselbil: kr 3.850,- per år.
- Motorsykkel og moped: kr 1.925,- per år.
- EL-bil: kr 1.300,- per år.
- EL-motorsykkel og EL-moped: kr 650,- per år

Tomtestørrelse

437 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på en sentral og attraktiv tomt på Bislett, opparbeidet med klassisk bygårdsstruktur og en skjermet bakgård med sykkelparkering. Tomten fremstår som velholdt med etablert bebyggelse rundt, som gir et rolig og privat gårdsrom skjermet fra byens gater.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1988. Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). (nyere dato). Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. (noe treg låsing-smøres opp/justere). Balkong utenfor stue i betong.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Innvendig har boligen originale malte glatte dører.

Lovlighet:

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3. Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2: Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Spenn/skjevhet i flere dører.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Andre installasjoner: Coaxledninger under gulv/dørterskler bør





fjernes.

Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Sprekk i servant.

Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vinduer: Eldre vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitaser og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Innvendige overflater: Bruksslitte flater i noen rom. Ikke fagmessig lagt gulv i flere rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 25 mm skjevhet på stuegulv.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.













VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Denne innholdsrike leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og med heisadkomst fra bakkeplan inneholder den som følger: Romslig entre med godt med skaplass, en stor stue med peis og utgang til solrik balkong, separat kjøkken, baderom og to soverom. Med boligen følger også to separate boder på hhv. loft og kjeller som begge måler 3 kvm.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 2 kvm

Kjeller
BRA-e: 3 kvm
Loft:
BRA-e: 3 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til en romslig og innbydende leilighet med en attraktiv beliggenhet på Bislett - et hjem som kombinerer klassisk bygårdsstil med moderne kvaliteter og en planløsning

som gir fleksibilitet i hverdagen. Her får du gode oppholdsrom, solrik balkong og en rolig atmosfære, samtidig som byens pulserende liv venter rett utenfor døren.

Entré

Leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig entré som gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk. Her er det godt med plass til garderobeløsninger og oppbevaring av yttertøy og sko, noe som gjør hverdagen enkel å organisere. Entréen fungerer som et naturlig bindeledd videre inn i boligen, med god flyt til både oppholdsrom og øvrige rom.

Stue

Stuen fremstår som lys og romslig med en god takhøyde på ca. 243 cm og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet gir fleksible møbleringsmuligheter med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass, og oppleves som et sosialt og innbydende samlingspunkt i boligen. Den åpne peisen tilfører en lun og hyggelig stemning, og bidrar til å skape en ekstra dimensjon i rommet. Overflatene er holdt i lyse, nøytrale toner som gir et godt utgangspunkt for personlig preg.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 1,7 kvm. Balkongen vender mot rolige omgivelser og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe hvor man kan nyte morgenkaffen eller rolige ettermiddager, skjermet fra byens travle gater.

Kjøkken

Kjøkkenet er separat og oppgradert i 2017 med moderne





innredning fra IKEA. Det fremstår med glatte fronter og heltre benkeplate som gir et tidløst og funksjonelt uttrykk. Her er det godt med skaplass og effektive arbeidsflater som gjør matlagingen både praktisk og oversiktlig. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøøl fryseskap, samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilator med avtrekk ut. Rommet har godt lysinnslipp som bidrar til en trivelig atmosfære.

Bad

Baderommet er oppusset i 2012 og fremstår med flislagte vegger og gulv, samt elektriske varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsone, og det foreligger dokumentasjon på utførelse. Det er registrert en mindre sprekke i en flis under rørskap, men ellers fremstår badet funksjonelt og i god stand sett opp mot alder.

Soverom 1

Hovedsoverommet er romslig og vender mot bakgård, noe som gir en rolig og skjermet atmosfære. Her er det god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger, og rommet oppleves lyst og harmonisk med gode lysforhold.

Soverom 2

Det andre soverommet har en fleksibel størrelse og egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Rommet er oppgradert med nytt gulv og overflatebehandlet i senere tid. En tidligere dør er tettet igjen og isolert, noe som gir bedre utnyttelse av veggflater, selv om det kan forekomme mindre sprekker i overflaten der døren tidligere var.

Boder

Leiligheten disponerer én kjellerbod på ca. 3 kvm samt én loftsbod med gulvareal på ca. 6 kvm. Loftsboden har skråtak og et målbart areal på ca. 3 kvm. Bodene gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og øvrige eiendeler.

Oppvarming

Det er flere sentrale varmekilder i boligen. I stuen finnes en peis som gir godt med varme. Boligen er også tilknyttet sentralvarme via radiatorer. I tillegg finnes varmekabler på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.



Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser å ha gjort følgende oppgraderinger i boligen:

- Lagt parkett lite soverom
- Malt

- Gjort mindre overflateoppussing (som for eksempel pussing og oljing av benkeplate, malt peis)
- På den ene veggen på det lille soverommet er dør tettet igjen av tidligere eier. Vi har sparklet veggen og malt veggen på innsiden, noe sprekk i sparkel/maling der dør har vært.
- Vi har isolert dør som ikke er i bruk på lite soverom. Fra ytterside lagt inn 45 mm Rockwool Lydplate og to lag med gips. Dør tettet av forrige eier.

Annet:

- Vi har hatt Eltilsyn i 2023. Sak er nå lukket, nærmere kommentar gitt i egenerklæring.
- Elektriker skjøttet varmekabel på bad. Sak ble dekket av forsikring. Ettersender dokumentasjon.
- Elektriker har montert 4 lamper (spotteskiner). Dokumenter vedlagt.

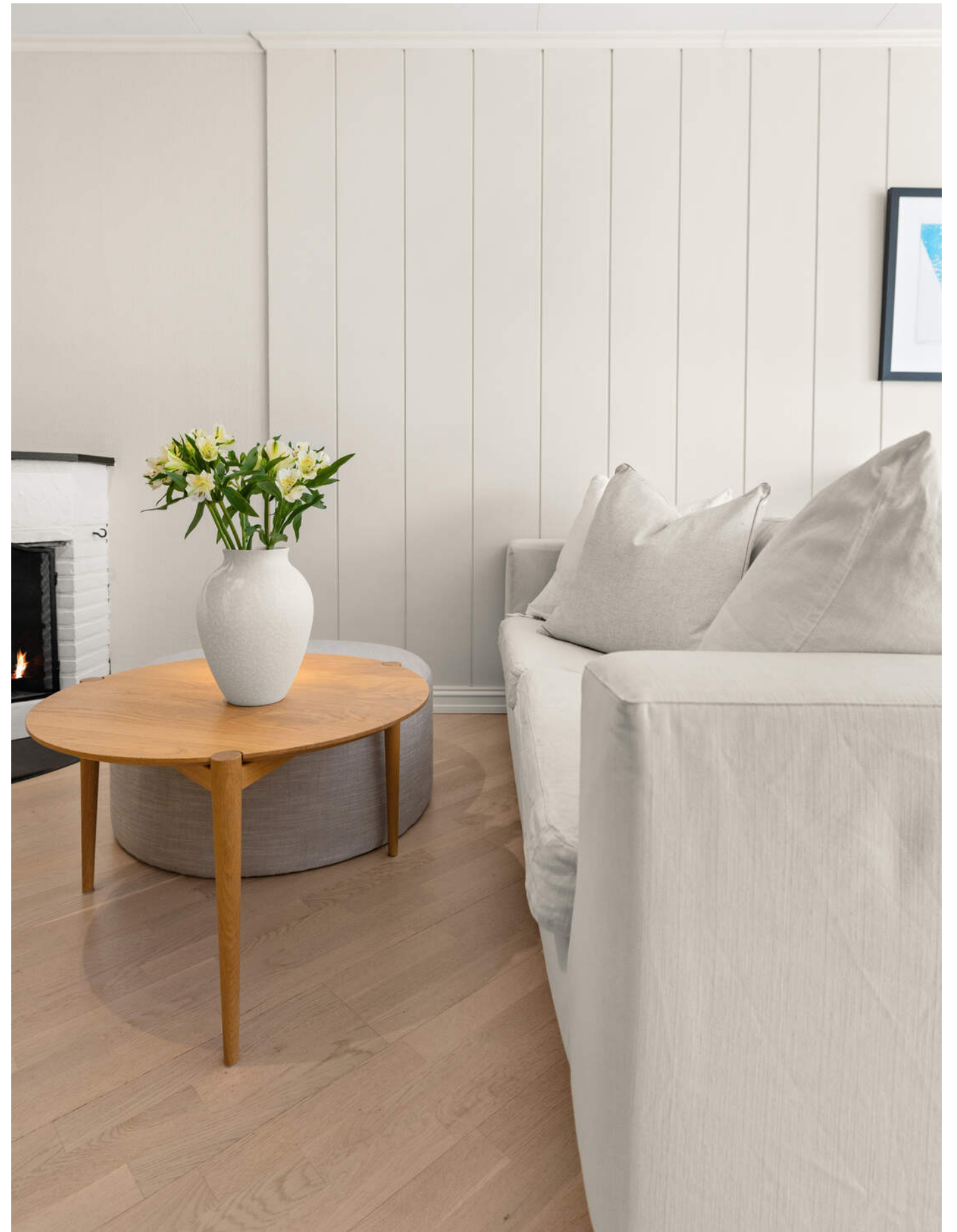
Tidligere oppgradering/oppussing (før vi overtok)

- Bad pusset opp i 2012. Har dokumentasjon fra forrige eier.
- Kjøkken pusset opp i 2017. Kjøkken fra IKEA. Har dokumentasjon fra elektriker og rørlegger fra tidligere eier.

STUE MED UTGANG TIL BALKONG

























KJØKKEN

















BADEROM







HOVEDSOVEROM









SOVEROM II





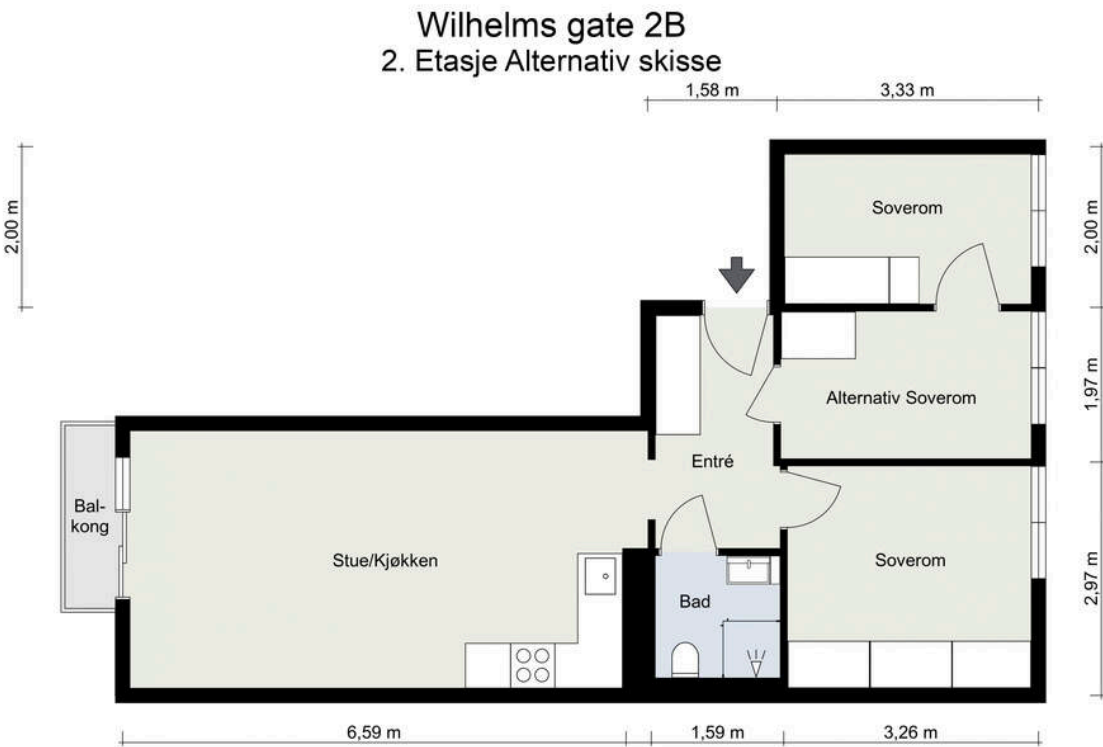




PLANTEGNINGER



TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.



TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Dalan Advokatfirma DA

Om sameiet

Selskapet er et boligaksjeselskap bestående av 70 aksjer. 2 aksjer med tilknyttet innskuddsbevis gir borett til leilighet i Wilhelmsgate 2B lokalisert i Oslo.

Selskapets forretningsfører var Raeder Bing advokatfirma AS med advokat Paal Haugaard som ansvarlig advokat frem til 31.08.2024. Fra 01.09.2024 har Selskapets forretningsfører vaert Dalan advokatfirma DA med advokat Paal Haugaard som ansvarlig advokat.

Forretningsfører opplyser at Styret har igangsatt arbeider med å planlegge vedlikehold av glasstaket over trappehuset men ingen vedtak er fattet. Det er sannsynlig at glasstaket vil bli rehabilitert i 2027. Antatt kostnad ligger i størrelsesorden ca kr 300 000. I forslag til budsjett for 2026 er det foreslått a innkalle ekstraordinært månedsbidrag felleskostnad til dekning av en del av kostnadene med rehabiliteringen. Ca kr 200 000 av kostnaden planlegges dekket med andre disponible midler. Opplysningene om rehabilitering av glasstaket er gitt med alle forbehold.

Felleskostnader pr. mnd

4.894,-

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader, fyring og varmtvann, kabel-TV/bredbånd,

renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikringer, m.m.

Andel fellesgjeld

32.485,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har et felleslån i Danske Bank med lånenr 81014474196. Lånesaldo pr 31.12.2025 var kr 1 518 381. Lånet avdras med kr 137 000 pr år og forventet innfrielsesdato er 09.01.2037. Nominell rentesats p t er 8,2 prosent. Lånet løper med flytende rente. Oppgitt felleskostnad under pkt 3 over dekker renter avdrag og gardens ovige driftsutgifter.

Andel fellesformue

12.204,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1 531 230,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1 347 379,-.

Årsresultatet gir da et over på kr. 56 742,-.

Forkjøpsrett

Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av aksjen må godkjennes av boligaksjeselskapets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil

uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold

Dyrehold er tillat men styret kan frata en leietaker/aksjonær retten til å holde dyr.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring

Polisenummer78583274

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap aksjelaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte aksjelag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede aksjelag. Aksjelaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må aksjelaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige aksjeeierne.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Selger har ikke bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse men det foreligger et attestert ekspedisjonsdokument fra 1935 for våningshuset (boligblokken).

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. At ekspedisjonsdokument eksisterer gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeider på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/480:
26.02.1909 - Dokumentnr: 900442 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse

05.05.1898 - Dokumentnr: 900207 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:479
Gnr: 217 Bnr: 282

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan S-2255. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger

har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Fremleie er ikke tillatt.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 15. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

0,00 (Omkostninger totalt)

6 490 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendoms megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Kjerneinformasjon

Eier

Åse Marie Johannessen
Lars Christian Johannessen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Norsk takst

Tilstandsrapport

-  Aksjeleilighet
-  Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 217, bnr. 480
-  Aksjenummer 3 og 38

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 16592-1872

Eiendomsverdi ref nr: MH5896

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999. Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen. Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører. Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus. Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490



Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

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 lovliggheit (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.

Oppdragsnr.: 16592-1872

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 3 av 18

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 16592-1872

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 4 av 18

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Kjøkken fra 2017 og badrom fra 2012.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1988
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). (nyere dato)
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. (noe treg låsing-smøres opp/justere)
Balkong utenfor stue i betong.
Størrelse ca. 1,7 kvm.

INNVEDIG
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen originale malte glatte dører.
Garderobeskap.

VÅTROM
Baderommet fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: mappe med dokumentasjoner fremlagt.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Det bemerkes: Liten sprekk i en flis rett under rørskap.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm i dusjone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN
Ikeakjøkkenet fra 2017 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderomsvegg. Stoppekraner i rørskap og i kjøkkenbenk. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Personheis. Callinganlegg. Kabel-TV. Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Bergvarmebasert. Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD
Felles opparbeidet tomt for aksjelaget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
6 kg brannslukker fra 2018.
Flere røykvarslere.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Ref. forrige eiers egenerklæring.
Måling ifra vinter 2023 viser årsmiddelverdi for min leilighet på 30Bq/m3 på soverom og 27Bq/m3 i stue som er godt innenfor satte grenseverdier.
Om det ønskes nærmere data bør styret kontaktes, eventuelt bør det utføre ny målinger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

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

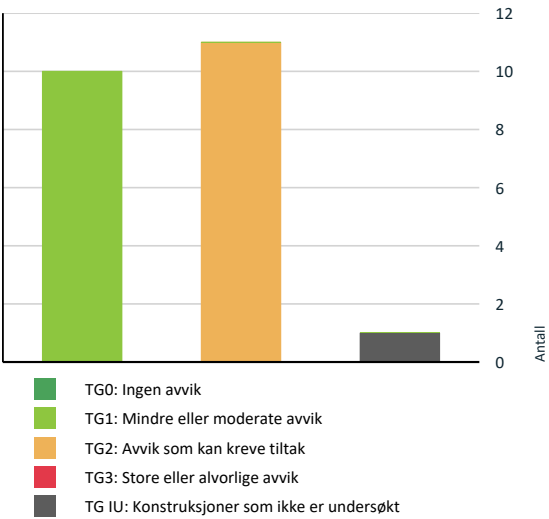
Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et aksjelag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet	
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Vinduer	
Innvendig > Overflater	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	

Innvendig > Pipe og ildsted	
Innvendig > Innvendige dører	
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår

1933

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1988

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). (nyere dato) Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. (noe treg låsing-smøres opp/justere)

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor stue i betong. Størrelse ca. 1,7 kvm.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukslitte flater i noen rom.

Ikke alle gulv er fagmessig utført i avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 25 mm skjevhet på stuegulv.

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 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Åpen peis i stue.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen originale malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Spenn/skjevhet i flere dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: mappe med dokumentasjoner fremlagt.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det bemerkes: Liten sprekk i en flis rett under rørskap.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l



Det bemerkes: Liten sprekk i en flis rett under rørskap.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm i dusjone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l



Sluk i dusjone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Rørøpplagg i servantskap

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



Sprekk i servant.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

2. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikeakjøkkenet fra 2017 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



Røropplegg i kjøkkenbenk

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap på baderomsvegg. Stoppekraner i rørskap og i kjøkkenbenk.

Fra eiers egenerklæring:

Rørfornyng av alle soilrør, bunnledninger og stikkrør regi av boligselskapet.

Totalrenovering av baderom i 2012, ny membran sluk og røropplegg.

Totalrenovering av kjøkken i 2017, bytte koblinger, kraner og sluk, opplegg til vaske- og oppvaskmaskin, samt installert WaterGuard". Vi

har dokumentasjon fra tidligere eier

på arbeidene.

Perspektiv og Oslo Rør AS

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



Rørskap i baderomsvegg med 2 x stoppekraner

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Soil avløpsrør i støpejern

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Personheis. Callinganlegg. Kabel-TV.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Coaxledninger under gulv/dørterskler bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fare for klemskader på ledninger.



Løse ledninger rundt dørterskel bør fjernes.

TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Bergvarmebasert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer og rør.

Konsekvens/tiltak

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

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. Et-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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Viser til følgende opplysninger fra forrige eiers egenerklæring: "Totalrenovering av kjøkken i 2017, Bytte av alle kurser og elektrisk anlegg til kjøkken, installasjon av komfyrvakt, og belysning. Har dokumentasjon og samsvarserklæring på dette." Forrige eier opplyste i egenerklæringen at arbeidet ble utført av Modahl Elektriske AS. Vi har dokumentasjon fra forrige eier.

Annet.

Nye kurser med nytt ledningsnett ble montert i forbindelse med oppussing av badet i 2012.

Inntak og sikringskap

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

Ukjent

Generell kommentar

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. 2023 Avsluttet tilsynssak.



Elsskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

6 kg brannslukker fra 2018.

Flere røykvarslere.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Ref. forrige eiers egenerklæring.

Måling ifra vinter 2023 viser årsmiddelverdi for min leilighet på 30Bq/m3 på soverom og 27Bq/m3 i stue som er godt innenfor satte grenseverdier.

Om det ønskes nærmere data bør styret kontaktes, eventuelt bør det utføre ny målinger.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongrekkverk målt til 85 cm. Krav 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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

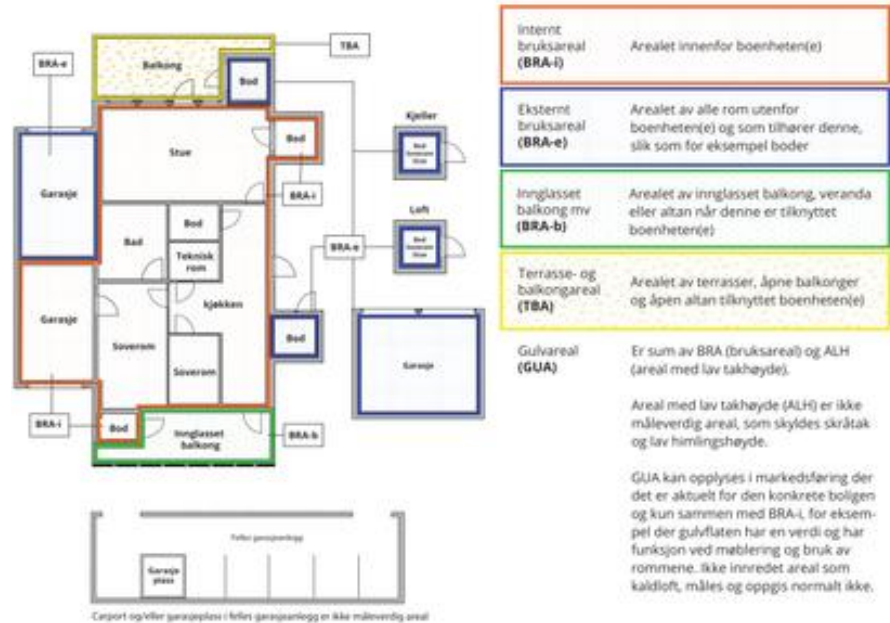
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggningskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		3		3	
2. Etasje	57			57	2
Kjeller		3		3	
SUM	57	6			2
SUM BRA	63				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 243 cm.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 3 kvm. Mrk. 3.
Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 6 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 3. kvm. Mrk. 3.

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?

Kommentar: Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.



Ja



Nei

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Åse Marie Johannessen	Kunde
	Lars Christian Johannessen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	480		0	432.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wilhelms gate 2 B

Hjemmelshaver

As Wilhelmsgate 2b

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/AS Wilhelmsgate 2b	930923591	H0201	Dalan Advokatfirma DA	Åse Marie Johannessen og Lars Christian Johannessen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3 og 38	3 700	12 204 31.12.2025	32 485 31.12.2025

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for aksjelaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussinger og modernisering

Oversikt Wilhelms gate 2B, H0201

•Ikke gjort større oppussing/oppgradering etter at vi overtok i sept 2023.

- Vi har gjort følgende
 - Lagt parkett lite soverom
 - Malt
 - Gjort mindre overflateoppussing (som for eksempel pussing og oljing av benkeplate, malt peis)
 - På den ene veggen på det lille soverommet er dør tettet igjen av tidligere eier. Vi har sparklet veggen og malt veggen på innsiden, noe sprekk i sparkel/maling der dør har vært.
 - Vi har isolert dør som ikke er i bruk på lite soverom. Fra ytterside lagt inn 45 mm Rockwool Lydplate og to lag med gips. Dør tettet av forrige eier.

- Annet:
 - Vi har hatt Eltilsyn i 2023. Sak er nå lukket, nærmere kommentar gitt i egenerklæring.
 - Elektriker skjøttet varmekabel på bad. Sak ble dekket av forsikring. Ettersender dokumentasjon.
 - Elektriker har montert 4 lamper (spotteskinner). Dokumenter vedlagt.

- Tidligere oppgradering/oppussing (før vi overtok)
 - Bad pusset opp i 2012. Har dokumentasjon fra forrige eier.
 - Kjøkken pusset opp i 2017. Kjøkken fra IKEA. Har dokumentasjon fra elektriker og rørlegger fra tidligere eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78583274			
Kommentar Felles byggforsikring for aksjelaget. Innboforsikring oppretter andelseier selv.				

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.04.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiere	15.04.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument	20.01.0935	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger originale	26.09.1933	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Elvia	01.12.2023	Avsluttet sak.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport ildsted	11.08.2025	Inget avvik.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	
2	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENI VÅ•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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperran 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 funksjonspøving 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 integreert tilbehør.

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

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

Oppdragsnr.: 16592-1872

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 17 av 18

Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 480
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

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 omsluttete 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

Oppdragsnr.: 16592-1872

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 18 av 18

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/MH5896>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Proaktiv Properties AS



Egenerklæring

Wilhelms gate 2B, 0168 OSLO

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Wilhelms gate 2B

Wilhelms gate 2B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her hele tiden fra sept. 2023 til nå.

Eier nr. 2 (Lars Christian Johannessen) har periodevis bodd andre steder.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Johannessen, Åse Marie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på varmekabel høsten 2024. Denne ble reparert av faglært elektriker. Sameiets forsiring dekket reparasjonen.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Feil på varmekabel høsten 2024. Denne ble reparert av faglært elektriker. Sameiets forsiring dekket reparasjonen.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Wethal Elektroentreprenør AS EL

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2012

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Viser til følgende opplysninger fra forrige eiers egenerklæring: "Totalrenovering av baderom i 2012 av Perspektiv, bytte av termostatt i 2017, bytte av spotter på bad oktober 2021." Forrige eier opplyser at arbeidet ble utført av Modahl Elektriske AS. VI har fått dokumentasjon på arbeidet fra forrige eier.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Modahl Elektrise AS

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Side 2



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ingen problemer med dette i vår eierperiode.
Men tidligere eier opplyste følgende i sin egenerklæring:
"Noe saltutslag i kjeller i fellesarealet fra tidligere innsig, har ikke vært noe mer etter at grunnmur i gården ble drenert i 2013."

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2013

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ingen arbeid i vår eiertid. Forrige eier opplyste følgende i sin egenerklæring: "Noe saltutslag i kjeller i fellesarealet fra tidligere innsig, har ikke vært noe mer etter at grunnmur i gården ble drenert i 2013"

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke navn på firma. Styret kan trolig opplyse om dette og fremskaffe dokumentasjon.

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ei-tilsyn høst 2023 gav følgende merknader:

1) "Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav.

Kommentar:
Gjelder kurs 5. Målt til 0,23mohm"

2) "Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad.



Kommentar:
Gjelder sikringsskap. Ubrukt hull i avdekning mangler dekkremse."

Faglært elektriker fra Meltek AS fulgte opp merknadene, og saken ble lukket.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppfølging av eltilsyn. Viser til kommentar over. Har dokumentasjon på at sak er lukket, og faktura fra faglært elektriker.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Meltek AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2017

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Viser til følgende opplysninger fra forrige eiers egenerklæring: "Totalrenovering av kjøkken i 2017. Bytte av alle kurser og elektrisk anlegg til kjøkken, installasjon av komfyrvakt, og belysning. Har dokumentasjon og samsvarserklæring på dette." Forrige eier opplyste i egenerklæringen at arbeidet ble utført av Modahl Elektriske AS. Vi har dokumentasjon fra forrige eier.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Modahl Elektriske AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2017

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ikke utført arbeid eller utbedring i vår eierperiode, men viser til følgende opplysninger fra forrige eiers egenerklæring: "Rørforying av alle soilrør, bunnledninger og stikkørør regi av boligselskapet. Totalrenovering av badetom i 2012, ny membran sluk og røropplegg. Totalrenovering av kjøkken i 2017, bytte koblinger, kraner og sluk, opplegg til vaske- og oppvaskmaskin, samt installert WaterGuard". Vi har dokumentasjon fra tidligere eier på arbeidene.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Perspektiv og Oslo Rør AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Viser til følgende opplysninger fra forrige eiers egenerklæring:

"Da det ble installert bergvarme for boligselskapet i 2017 ble oljetank i kjeller sanert og fjernet og meldt til Oslo Kommune"

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi vet ikke om tilfeller i vår eiertid. Styret opplyser at det foreligger avtale med skadedyrfirmaet Pelias som gjennomfører regelmessige kontroller i bakgård, kjeller og loft. Videre opplyser styret at alt ser bra ut, og at det ikke er noen tegn til skadedyr de siste årene.

Forrige eier opplyser følgende i sin egenerklæring:

"Har vært enkelttilfeller med mus i bakgård. Boligselskapet har avtale med skadedyrfirmaet Rentokil".

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ikke i vår eiertid, men forrige eier opplyste følgende om radonmåling i sin egenerklæring:

"Måling ifra vinter 2023 viser årsmiddelverdi for min leilighet på 30Bq/m3 på soverom og 27Bq/m3 i stue som er godt innenfor satte grenseverdier."

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det foreligger ingen konkrete planer per nå ifølge styret. Styret ønsker imidlertid å bygge opp midler til planlagt vedlikehold av tak i 2027/2028. Dette er ikke vedtatt, men vil bli foreslått på generalforsamling i juni opplyser styret.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi har isolert dør som ikke er i bruk på lite soverom. Fra ytterside har vi lagt inn 45 mm Rockwool Lydplate og to lag med gips. Dør tettet av forrige eier.

Noe sprekk i sparkel/maling der dør er tettet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75933617

Egenerklæringsskjema

Name

Åse Marie Johannessen

Date

2026-04-13

Identification

 Åse Marie Johannessen



Energiattest



Adresse Wilhelms gate 2B, 0168 OSLO	
Dato for energimerking 09.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279344
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80534884
Gårdsnummer 217	Bruksnummer 480
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



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 1933	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 56,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 451,29 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 451,29 kWh/m²	Totalt levert pr. år 25 272 kWh
--	---



Proaktiv Properties AS
Alexandra Nygård
E-post: an@proaktiv.no

Oslo, 15. april 2026

Deres ref.	Vår ref. P5768/PIH	Ansvarlig advokat: Paal I. Haugaard
------------	-----------------------	--

P5768 - AS WILHEMSGATE 2B — SALG FOR ÅSE MARIE OG LARS CHRISTIAN JOHANNESSEN, AKSJE NR 3 OG 38 SAMT INNSKUDDSBEVIS PÅLYDENDE KR 3 700 MED BORETT TIL LEILIGHET I WILHEMSGATE 2B

Jeg viser til Deres forespørsel.

- Ligningsverdi pr. 31.12.2025 — hentes fra eiers selvangivelse.
- Aksjeeierbok og Heftelser: Eier; Åse Marie Johannessen og Lars Christian Johannessen. Adkomstdokumentene er pantsatt til Danske Bank som oppbevarer dem i sitt depot. Privatkunder i Danske Bank ble tvangsflyttet til Nordea. Hvorvidt det nå er Nordea som har pant og som oppbevarer adkomstdokumentene har jeg ingen opplysninger om. Dette må dere sjekke. Adkomstdokumentene består av aksje nr 3 og 38, samt innskuddsbeviset pålydende kr 3 700.

Det er ikke utstedt aksjebrev for aksje nr 38. Jeg utsteder bekreftelse som gjelder som aksjeeierbevis for denne aksjen til ny eier. Vi fører aksjeeierboken manuelt, og denne er ikke egnet til kopiering. Dere må derfor legge dette brev til grunn. Separat «pantattest» utstedes ikke. NB; Vi skal normalt IKKE besitte adkomstdokumentene, og både megler og oppgjørsvdelingen må ta hensyn til dette. Adkomstdokumentene omfatter innskuddsbeviset, aksje nr 3 og min bekreftelse som aksjeeierbevis for aksje nr 38. Ved pantsettelse til ny eiers bank, skal adkomstdokumentene oversendes til denne banken for oppbevaring i bankens depot. Vennligst sørg for at Kjøpers bank informeres om dette i f m kontraktsinngåelsen.

- Månedlig felleskostnad, kr 4 334 inkluderer varme til radiator og varmtvann. (Se også regnskapet mht hva som dekkes) I tillegg kommer TV/bredbånd med kr 560 — totalt kr 4 894. Det er ikke vedtatt tiltak som vil medføre vesentlige endringer i felleskostnader eller fellesgjeld.

Bergvarme ble installert i februar/mars 2017 i stedet for oljefyr. Felleskostnadene er f o m 01.01.2017 beregnet ut fra låneopptak til finansiering av bergvarmeanlegget og omlegging av driften fra oljefyr til bergvarme. Diverse malearbeider og oppgraderinger i fellesarealer ble

Dalan advokatfirma DA Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo Avd. Lillestrøm: Storgata 16, NO-2000 Lillestrøm Postadresse: Postboks 1214 Vik, NO-0110 Oslo	Org.nr.: NO 982 470 250 MVA Telefon: +47 23 30 86 00	E-post: post@dalan.no Hjemmeside: www.dalan.no
---	---	---



utført i 2019. I 2022 til 2025 har det kun vært utført helt nødvendig vedlikehold. Målsetningen har vært å spare opp penger til forskjellige tiltak. Det har i flere omganger vært drøftet å oppgradere bakgården, men intet endelig vedtak er fattet. Nytt callinganlegg ble montert i 2024.

Styret har igangsatt arbeider med å planlegge vedlikehold av glasstaket over trappehuset, men ingen vedtak er fattet. Det er sannsynlig at glasstaket vil bli rehabilitert i 2027. Antatt kostnad ligger i størrelsesorden ca kr 300 000. I forslaget til budsjett for 2026 er det foreslått å innkalle et ekstraordinært månedsbidrag (felleskostnad) til dekning av en del av kostnadene med rehabiliteringen. Ca kr 200 000 av kostnaden planlegges dekket med andre disponible midler. Opplysningene om rehabilitering av glasstaket er gitt med alle forbehold.

4. Andel formue 31.12.2025 — kr 12 204

5. Andel fellesgjeld 31.12.2025 — kr 32 485

6. Restanse — kr 0

7. For opplysninger beregnes et gebyr på kr 6 625 inkl. MVA. Faktura på e-post til Proaktiv Properties AS, org nr 917 473 714, Løvenskiolds gt. 23, 0260 Oslo, merket med ref 1000260040.

Eierskiftegebyr — kr 8 125 inkl. MVA — som inkluderer pantenotering, notering av eierskiftet, imøteses.

8. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, forfalt premie er betalt; polise nr. 78583274.

9. Ingen forkjøpsrett. Fremleie er ikke tillatt. Styret v/undertegnede skal godkjenne ny eier.

10. Dyrehold er tillatt, men retten til å holde dyr kan styret frata en leietager/aksjonær.

11. Fellesobligasjonen for innskudd var tinglyst på gnr. 217, bnr. 480 i Oslo, (eiet grunn) den 28.12.1979. Tinglysningen er ikke overført til den elektroniske grunnboken.

12. Selskapet har et felleslån i Danske Bank med lånenr. 8101.44.74196. Lånesaldo pr 31.12.2025 var kr 1 518 381. Lånet avdras med kr 137.000 pr år og forventet innfrielsesdato er 09.01.2037. Nominell rentesats p.t. er 8,2 %. Lånet løper med flytende rente. Oppgitt felleskostnad under pkt. 3 over dekker renter, avdrag og gårdens øvrige driftsutgifter. AS Wilhelmsgate 2 b har panterett (legalpant) for evt. misligholdt husleie i henhold til borettsloven § 5-20, jfr. § 1-4. Ingen sikringsordning.

13. Styrets leder: Marie Rønning — marroenning@gmail.com



For øvrig vises til vedtekter, husordensregler, regnskap, beretning og generalforsamlingsprotokoll for 2024 og til regnskap for 2024, budsjett for 2025, samt FORELØPIG regnskap for 2025 som vedlegges.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA
Paal I. Haugaard
Paal I. Haugaard
Partner | Advokat
haugaard@dalan.no
Tlf 922 48212

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 531 230	1 458 981
Sum driftsinntekter		1 531 230	1 458 981
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	-45 640	-45 640
Annen driftskostnad	5, 6	-1 301 739	-989 531
Sum driftskostnader		-1 347 379	-1 035 171
Driftsresultat		183 851	423 810
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		18 716	15 286
Sum finansinntekter		18 716	15 286
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-145 825	-137 232
Sum finanskostnader		-145 825	-137 232
Netto finans		-127 109	-121 947
Arsresultat		56 742	301 863
Overføringer			
Overført til dekning av tidligere tap		56 742	301 863
Sum overføringer		56 742	301 863

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler	7	300 000	300 000
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler			

Sum anleggsmidler		300 000	300 000
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler

Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		6 925	235 736
Sum fordringer		6 925	235 736

Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	510 186	408 397
Bankinnskudd, kontanter og lignende		510 186	408 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			

Sum omløpsmidler		517 111	644 133
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		817 111	944 133
---------------	--	---------	---------

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-1 112 760	-1 169 503
Sum opptjent egenkapital		-1 112 760	-1 169 503
Sum egenkapital		-1 007 760	-1 064 503
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 655 385	1 792 389
Øvrig langsiktig gjeld		57 500	57 500
Sum annen langsiktig gjeld		1 712 885	1 849 889
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 623	48 034
Annen kortsiktig gjeld		92 363	110 713
Sum kortsiktig gjeld		111 986	158 747
Sum gjeld		1 824 871	2 008 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		817 111	944 133

OSLO 07.04.25

Marie Rønning
styrets leder

Kari Anne Helgevold
styremedlem

Janna Kristine Gundersen
styremedlem

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	45 640	45 640

Mer om årsverk og lønn

Lønn kr 40 000 nevnt ovenfor er styrehonorar.
Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	14 688	12 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	14 688	12 500

Note 6 - Annen driftskostnad

	2024	2023
Renhold	69 085	64 525
Strøm	129 593	91 707
Rep. og vedlikehold	270 935	72 548
Telia	220 466	210 282
Forretningsførsel	112 261	107 137
Vaktmestertjeneste	126 776	120 845
Forsikringer	105 166	96 627
Revisjonshonorar	14 688	12 500
Kommunale avgifter	210 376	176 810
Bankgebyrer	15 421	9 330
Skadedyrkontroll	11 407	10 767
Diverse utgifter	15 565	16 453
Sum	1 301 739	989 531

Note 7 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	300 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	300 000
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr 31.12	300 000
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Avskrives ikke

Note 8 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 655 385	1 792 389
Sum gjeld	1 655 385	1 792 389
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	300 000	300 000
Sum balanseført verdi	300 000	300 000

Mer om pantstillelser og garantier
Av langsiktig gjeld kr 1 655 385 forfaller kr 970 365 om mer enn 5 år.

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	213
Skyldig skattetrekk	0

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	105 000	-1 169 503	-1 064 503
Arsresultat	0	56 742	56 742
Egenkapital 31.12.2024	105 000	-1 112 760	-1 007 760

Note 11 - Aksjekapital

Mer om aksjer og aksjonærer
Foretaket har 70 aksjer, pålydende kr 1 500, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 105 000.

Aksjonærens navn	Eierandel
Leieboere	2 aksjer hver leieboer

AS WILHELMSGATE 2B

Styrets årsrapport for 2024

Herved avgir styret sin rapport til aksjonærene i AS Wilhelmsgate 2B for 2024. Selskapet er et boligaksjeselskap bestående av 70 aksjer. 2 aksjer med tilknyttet innskuddsbevis gir boret til leilighet i Wilhelmsgate 2B lokalisert i Oslo.

Selskapets forretningsfører var Ræder Bing advokatfirma AS med advokat Paal Haugaard som ansvarlig advokat frem til 31.08.2024. Fra 01.09.2024 har Selskapets forretningsfører vært Dalan advokatfirma DA med advokat Paal Haugaard som ansvarlig advokat.

Vi vedlegger regnskap med noter for 2024.

Årets resultat viser et resultat på kr 56 742.

Resultatet er omtrent som forventet. Generalforsamlingen for 2023 vedtok flere vedlikeholdstiltak som ikke var fullt ut reflektert i budsjettet. I tillegg har styret bestilt flere mindre vedlikeholdsarbeider.

Selskapet har negativ egenkapital, men styret finner ikke grunn til å iverksette spesielle tiltak i den forbindelse. Det vises bl.a. til at eiendommens reelle verdi vesentlig overstiger bokført verdi. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettsvisende bilde av årets resultat og selskapets stilling ved årsskiftet. For øvrig kjenner ikke styret andre forhold av betydning for vurdering av selskapets stilling og regnskapet. I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Styremøter

Styret har etter generalforsamlingen i 2023 ikke avholdt formelle styremøter, men det er avholdt 3 fysiske møter. De de løpende spørsmål vedrørende driften er løst gjennom e-post og telefonisk kontakt mellom styrets medlemmer, driftsansvarlig og forretningsfører. Dette har fungert godt. Styret vil opplyse at styret har arbeidet med gjennomføring av brannsikkerhet, nytt callinganlegg og planlegging og utførelse av vedlikeholdsoppgaver, samt løpende drift.

Vedlikehold

Følgende er utført: Nytt callinganlegg, diverse tiltak gjennomført for å bedre brannsikkerheten, iverksatt tiltak for reduserer radon, montert gelender i kjellertrapp, diverse løpende vedlikehold.

Dugnad

Det ble i 2024 ikke avholdt dugnad. Styret vil innkalle til dugnad i 2025.

Andre forhold

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Selskapet har ingen ansatte. Styret Har bestått av 3 kvinner. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger i forbindelse med å fremme likestilling i styret.

---O---

Generelt er det styrets oppfatning at selskapets bygningsmasse holder en god bygningsmessig standard, men bygningens alder medfører at det stadig er viktige vedlikeholdsoppgaver å utføre.

Styret oppfatter bomiljøet og forholdet mellom aksjonærene som godt. Dessverre fremmes det fra tid til annen klager grunnet støy, og tidvis hensetter noen søppel og annet rot i fellesarealer til sjenanse for alle. Dette fører til ekstra arbeid for driftsansvarlig, og unødvendige kostnader for selskapet. Styret oppfordrer alle til å ta godt vare på gården og vise hensyn til hverandre.

Oslo, 07.08.2025

Marie Rønning
Marie Rønning
Styrets leder

Janna K Gundersen
Janna Kristine Gundersen

Kari Anne Helgevold
Kari Anne Helgevold



Til generalforsamlingen i AS Wilhelmsgate 2B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Wilhelmsgate 2B som viser et overskudd på NOK 56 742. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, **verken** som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lillestrøm, 14. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

8131147



Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
14.04.2025 10:37:39
Signaturmetode
Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

AS WILHELMSGATE 2B

Den 22. mai 2025 avholdtes det ordinær generalforsamling i AS Wilhelmsgate 2b på forretningsførerens kontor i Oslo.

Til stede: Kari Anne Helgevold, Marie Rønning, Janna Gundersen, Åse Marie Johannessen og Kristin Johnsen.

Dessuten møtte forretningsføreren v/advokat Paal Haugaard.

Til behandling forelå:

1. Konstituering
Som møteleder ble valgt Paal Haugaard.

Til å føre protokollen ble valgt Paal Haugaard.

Til å medundertegne protokollen ble valgt: Marie Rønning og Kristin Johnsen

Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

2. Resultatregnskap, balanse og styrets årsrapport

Styrets forslag til årsregnskap for 2024 samt styrets årsrapport ble gjennomgått og vedtatt.

Revisors beretning ble gjennomgått og godkjent.

Styrets forslag til årsregnskap for 2024 ble vedtatt som selskapets regnskap for 2024.

Styrets honorat ble godkjent, kr 40 000.

3. Budsjett for 2025

Styrets forslag til budsjett ble godkjent.

4. Valg av styre

Styreleder: Marie Rønning

Styremedlem: Kari Anne Helgevold

Styremedlem: Janna Gundersen

5. Forslag om endring av Husordensreglene

Styrest forslag til endring av pkt 6.5 ble vedtatt.

Pkt 6.5 lyder nå:

For å sikre rettferdig bruk av vaskerommets fasiliteter, er det kun tillatt for hver beboer å melde seg opp til vask inntil to ganger pr dag. Dette gjelder uavhengig om reservasjonene skjer sammenhengende eller på ulike tidspunkter samme dag.

6. Orienteringssak fra Kristin Johnsen

Kristin Johnsen oppfordrer alle beboere il Wilhelmsgate 2b som tar kontakt med hverandre ved bruk av telefon, sms, eller e-post (i forbindelse med klager eller andre henvendelser) til å identifisere seg med navn når de tar kontakt. Kristin opplever at dette vil gjøre det enklere for mottaker av henvendelsen/klagen å holde dialog med den/de som har henvendt seg.

Styret presiserer at beboerne fortsatt kan ta henvendelser direkte til styret om det ikke er ønskelig å gå direkte til andre beboere.

7. Eventuelt
- Forslag om fjerning av dør til vaskerommet og sette opp hyller for bruk av renholderen. Styret arbeider videre med saken.

- Styret planlegger utbedring av glasstak over trappehuset i 2026.

- Styrehonoraret foreslås økt / bør økes i 2026.

Mer forelå ikke til behandling
Generalforsamlingen hevet.

Paal Haugaard
sign

Kristin Johnsen
sign

Marie Rønning
sign

AS WILHEMSGATE 2B

BUDSJETT 2025

Telia – innbetalinger fra aksjeeierne		kr	220 000
Felleskostnader, + 3,5% fra 01.07.2025		kr	1 364 000
- pantegjeldsrenter inkl gebyrer (7,25 %)	kr	135 000	
- avdrag	kr	137 000	kr -272 000
Forsikring	kr	115 000	
Strøm	"	130 000	
Kommunale avgifter	"	230 000	
Vaktmester (honorar)	"	130 000	
Trappevask	"	72 000	
Folketrygd - ifm. Styrehonorar	"	6 000	
Styrehonorar	"	40 000	
Bestyrelse og revisjon	"	132 000	
Diverse driftsutgifter	"	55 000	
TV / Bredbånd	"	226 000	
Reparasjon og vedlikehold	"	100 000	kr 1 236 000
Resultat: (likviditetsbudsjett):		kr	76 000
Resultat: (resultatbudsjett): avdrag		kr	137 000
		kr	213 000

Revidert 22.04.03

AS WILHELMS GATE 2B

Vedtekter

- § 1. Selskapets navn er AS Wilhelms gate 2B.
- § 2. Selskapets forretningskontor er i Oslo.
- § 3. Selskapets formål er å eie og drive den faste eiendom Wilhelms gate 2B i Oslo.
- § 4. Selskapets aksjekapital er kr 105.000,- fordelt på 70 aksjer à kr 1.500,- fullt innbetalt og pålydende navn.
- § 5. Med hver aksje i selskapet følger rett til en leilighet i eiendommen, og aksjonæren kan ikke oppsies fra leieforholdet så lenge han er aksjonær og ikke misligholder inngått leiekontrakt.

Retten til leilighet i eiendommen i h t denne bestemmelse gjelder ikke dersom aksjonæren eller en tidligere eier av samme aksje har valgt å utøver sin boret rett på grunnlag av overgangen til eierseksjon.

Fremleie av leilighet i selskapets eiendom er ikke tillatt uten forutgående skriftlig samtykke fra styret.
- § 6. For å være gyldig overfor selskapet må enhver aksjeoverdragelse godkjennes av styret. De øvrige aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved eierskifte.

Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet. Staten, en kommune, institusjon, selskap eller annen sammenslutning vil således ikke kunne godkjennes som aksjonær.
- § 7. Selskapets styre består av 3 medlemmer, som velges for et år ad gangen. I tillegg kan generalforsamlingen velge inntil 2 varamedlemmer.

Styret ansetter en forretningsfører for å lede selskapets daglige drift.
- § 8. Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje med minst 7 dagers skriftlig varsel.
- § 9. Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker:

1. Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.

2. Valg av styre.

3. Andre saker som i h t lov eller vedtekter skal behandles av generalforsamlingen.
- § 10. For øvrig henvises til den enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

Vedtatt styremøte	21.09.2004
Revidert	27.10.2016
Revidert	28.05.2019
Revidert	23.05.2024
Revidert	22.05.2025

HUSORDENSREGLER

FOR

WILHELMSGATE 2B

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV, mu sikkanlegg eller til hørende bass må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter, annen høylydt underholdning er ikke tillatt mellom kl 23 og 08:00 på hverdager. Bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 21:00 og 08:00 på hverdager. Skal slike støykilder brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboileilighetene.

På søn- og helligdager er det ikke tillatt med drilling, banking, musikk eller annen spesielt støyende aktivitet før kl 13:00 og etter kl 17:00.

1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjeholder. Dette inkluderer også vann-kraner, WC, oppvaskmaskin, rørledninger og avløpsrør, og elektriske ledninger.

1.4 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

1.5 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

- Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig opp-varming e.l. er aksjeholder ansvarlig for.

1.6

Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.
- 1.7

Elektriske anlegg

Ingen aksjonær har rett til å øke kapasiteten på strøm inn til hovedsikring til egen leilighet.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.
- 1.8

Tørrking, lufting, risting av tøy

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass. Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.
- 1.9

Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte aksjeholder er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brann-slukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.
- 1.10

Hovedbrannalarm

Hvis brann alarm går, sjekk loft, trapper og kjeller for mulige årsaker. Hvis det er falsk alarm så finnes styringspanelet til alarmen på høyre side av inngang til vaskerom i kjeller. Alle beboere oppfordres til å lese instruksen som står der. Gi beskjed til vaktmester hvis en eller flere soner er deaktivert.
- 1.11

Radiatorer

Den enkelte aksjeeier ansvarlig for å lufte egen radiator hver gang varmeanlegget slås på, for å fjerne luft som hindrer radiatoren i å varme seg opp. Beboere må selv skaffe seg luftenøkkel til egen radiator. Ved eventuelle utfordringer bes beboerne kontakte styret for hjelp.
- 1.12

Personalia – HMS

Aksjeeierne plikter å oppgi eget navn, leilighetsnummer, telefonnummer og e-postadresse til styret, slik at styret har en oversikt over hvem som bebor leilighetene og hvordan man skal komme i kontakt med dem. Kravet følger av HMS regelverket.
- 1.13

Fremleie

- I tilfeller hvor det er gitt tillatelse til fremleie fra styret/forretningsfører skal styret til enhver tid ha samme opplysninger om leietaker som aksjeeier ihht pkt 1.12 over.

2.

FREMLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1

Søknad

Fremleie er ikke tillatt.

Det kan søkes om tillatelse for fremleie av leilighet i kortere tidsrom, søknaden må rettes til styrets formann eller forretningsfører.
- 2.2

Ansvar

Aksjeholder har alt ansvar for eventuelle skader og ulemper som påføres av leietaker. Aksjeholder er ansvarlig overfor aksjeselskapet for at husordensreglene overholdes av leietakeren.
3.

BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

3.1

Oppbevaring

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder; loft, kjeller, ganger, trapper og gårdsrom. Det vises likevel forståelse for kortvarig oppbevaring grunnet klestørking, flytting eller oppussing, men gjenstandene skal da merkes tydelig med navn og dato for fjerning (ikke nødvendig for klesvask). Ting som ikke merkes vil bli fjernet uten ansvar for selskapet, styret og vaktmester. Personlig preg på gang utenfor beboeres inngangsdører må avtales med naboer i gangen.
- 3.2

Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.
- 3.3

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene.
- 3.4

Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, søppelposer, sigarettstumper e.l. i fellesarealene. I gårdsrom er det søppelkasser for vanlig husholdsavfall (lysegrå) og papp/papir (grønn). Kildesorteringskontainere for flasker og metal er satt ut ved 7eleven. Husk også at forhandlere av hvitevarer og elektronikk plikter å ta i retur det gamle apparatet ved innkjøp av nytt. Vaktmester kan hjelpe til å få fjernet større gjenstander mot gebyr.
- 3.5

Rengjøring etter tilsmussing

- Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

3.6

Rengjøring av fellesarealer

Inngangsparti, heis og hovedtrappeoppgang skal ukentlig bli vasket av innleid vaskebyrå. Baktrapp, kjeller og loft blir vasket under årlig dugnad. Gårdsrom blir renholdt av vaktmester. Gang utenfor leilighetenes innganger er beboere i den aktuelle gang sitt ansvar.

3.7

Lys

Husk å slokke lys på loft og kjeller når du forlater området.

4.

DØRER

4.1

Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

4.2

Sikringsskap

Dører til sikringskapet skal alltid holdes låst.

4.3

Melding om defekte låser

Dersom dører ikke går i lås, må beskjed gis til vaktmester.

5.

HUSDYRHOLD

5.1

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenerende for øvrige aksjeholdere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

6.

VASKERIET

6.1

Les bruksanvisningen for den maskin du ønsker å benytte før maskinen settes i gang.

6.2

Om maskinen ikke virker som forventet, bruk ikke makt på den. Om maskinen etter fornyet gjennomgåelse av bruksanvisningen fremdeles ikke virker tilfredsstillende, skriv beskjed til styret eller kontakt vaktmester.

6.3

Tøm maskinene for tøy med en gang tøybehandlingen er ferdig. Om tøyet ikke tas ut med en gang har andre som trenger maskinen rett til å gjøre dette.

6.4

Forlat vaskerommet i den stand du selv ønsker å finne det.

4

Vedlegg

6.5

For å sikre rettferdig bruk av vaskerommets fasiliteter, er det kun tillatt for hver beboer å melde seg opp til vask inntil to ganger pr dag. Dette gjelder uavhengig om reservasjonene skjer sammenhengende eller på ulike tidspunkter samme dag.

7.

ANSVARSFORHOLD

Aksjeholder er ansvarlig for eventuelle skader på aksjeselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

5

150 WILHELMS GATE 2B

PROAKTIV.NO 151

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 588 533	1 531 230
Sum driftsinntekter		1 588 533	1 531 230
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	-45 640	-45 640
Annen driftskostnad	5, 6	-1 196 912	-1 301 739
Sum driftskostnader		-1 242 552	-1 347 379
Driftsresultat		345 981	183 851
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		12 587	18 716
Sum finansinntekter		12 587	18 716
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-131 473	-145 825
Sum finanskostnader		-131 473	-145 825
Netto finans		-118 886	-127 109
Årsresultat		227 096	56 742
Overføringer			
Overført til dekning av tidligere tap		227 096	56 742
Sum overføringer		227 096	56 742

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler	8	300 000	300 000
Sum anleggsmidler		300 000	300 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 892	6 925
Sum fordringer		13 892	6 925
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	596 636	510 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		596 636	510 186
Sum omløpsmidler		610 528	517 111
SUM EIENDELER		910 528	817 111

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

	Note	31.12.2025	31.12.2024
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10, 11	105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-885 665	-1 112 760
Sum opptjent egenkapital		-885 665	-1 112 760
Sum egenkapital		-780 665	-1 007 760

Gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 518 381	1 655 385
Øvrig langsiktig gjeld		57 500	57 500
Sum annen langsiktig gjeld		1 575 881	1 712 885
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 110	19 623
Annen kortsiktig gjeld		86 201	92 363
Sum kortsiktig gjeld		115 311	111 986
Sum gjeld		1 691 192	1 824 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		910 528	817 111

Marie Rønning
styrets leder

Kari Anne Helgevold
styremedlem

Janna Kristine Gundersen
styremedlem

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	45 640	45 640

Mer om årsverk og lønn

Lønn kr 40 000 nevnt ovenfor er styrehonorar.

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon	12 500	14 688
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	12 500	14 688

Note 6 - Annen driftskostnad

	2025	2024
Renhold	73 451	69 085
Strøm	123 867	129 593
Rep. og vedlikehold	120 132	270 935
Telia	234 856	220 466
Forretningsførsel	115 904	112 261
Vaktmestertjeneste	130 552	126 776
Forsikringer	119 267	105 166
Revisjonshonorar	12 500	14 688
Kommunale avgifter	227 350	210 376
Bankgebyrer	8 686	15 421
Skadedyrkontroll	10 313	11 407
Diverse utgifter	20 034	15 565
Sum	1 196 912	1 301 739

Note 7 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	300 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	300 000
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr 31.12	300 000
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

Note 8 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	31.12.2025	31.12.2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 518 381	1 655 385
Sum gjeld	1 518 381	1 655 385
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	300 000	300 000
Sum balanseført verdi	300 000	300 000

Mer om pantstillelser og garantier
Av langsiktig gjeld kr 1 655 385 forfaller kr 970 365 om mer enn 5 år.

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	215
Skyldig skattetrekk	0

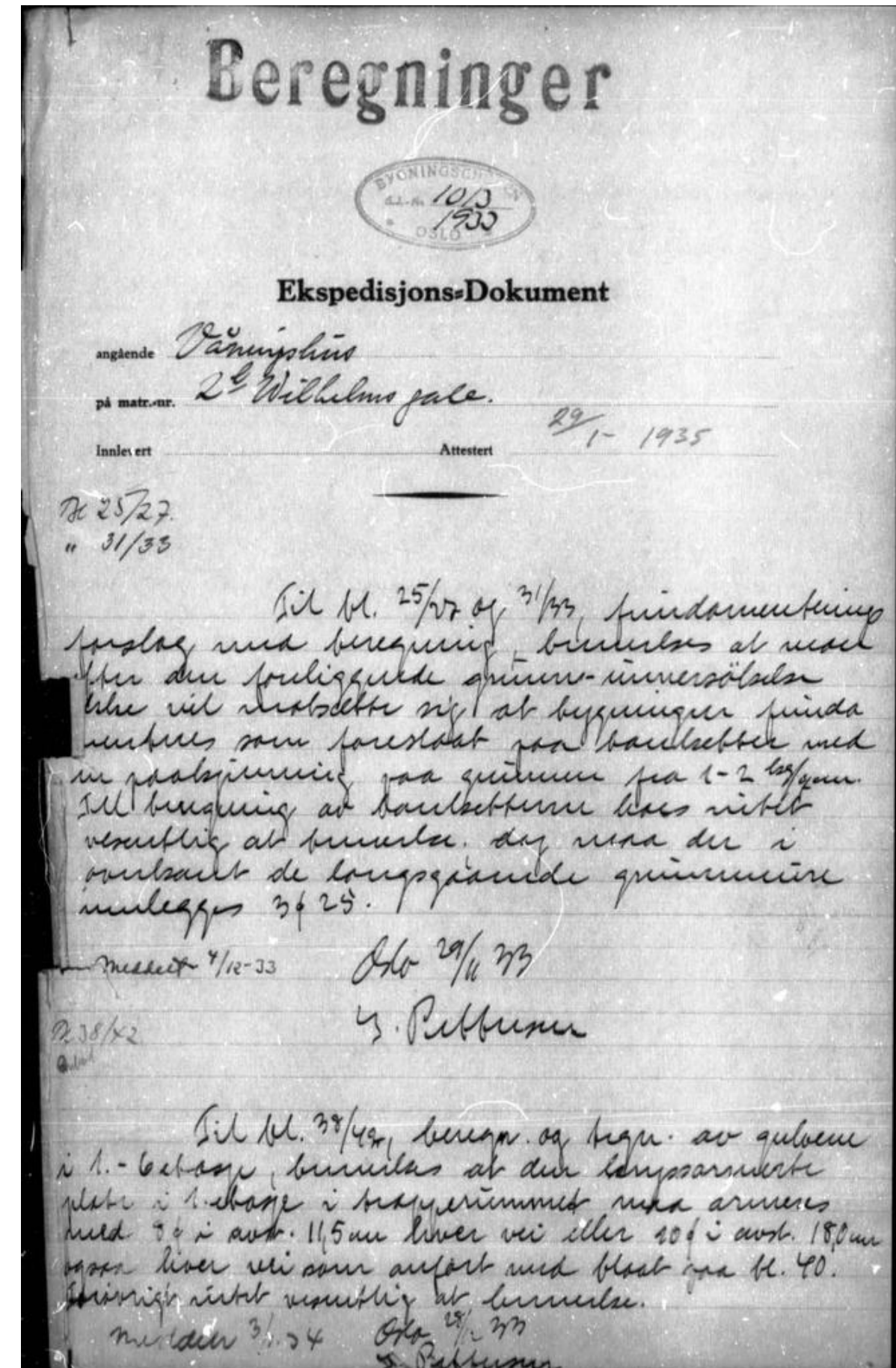
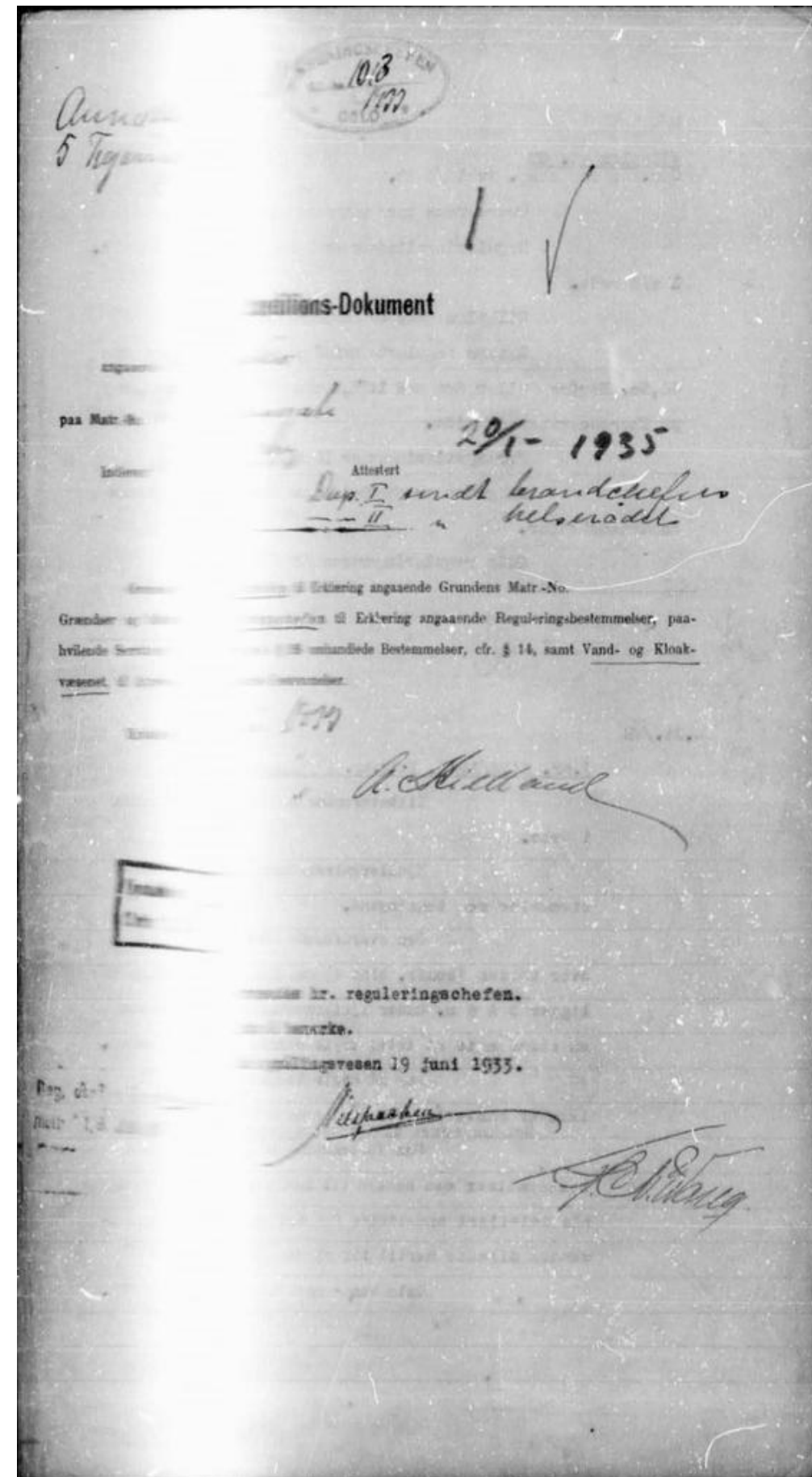
Note 10 - Egenkapital

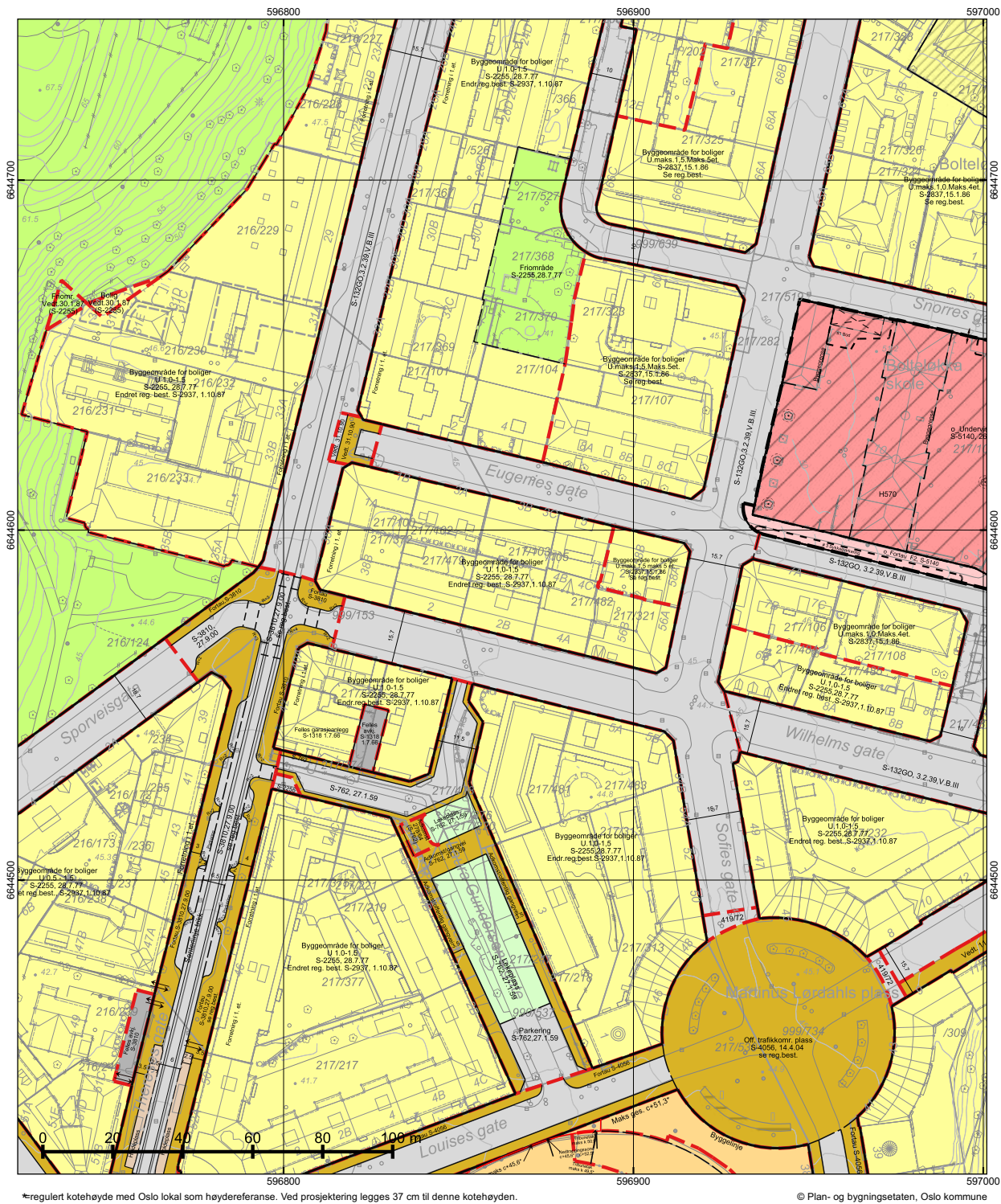
	Selskapskapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	105 000	-1 112 760	-1 007 760
Årsresultat	0	227 096	227 096
Egenkapital 31.12.2025	105 000	-885 665	-780 665

Note 11 - Aksjekapital

Mer om aksjer og aksjonærer
Foretaket har 70 aksjer, pålydende kr 1 500, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 105 000.

Aksjonærens navn	Eierandel
Leieboere	2 aksjer hver leieboer





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alexandra Nygård
WILHELMS GATE 2B

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530473
9126246

Vår ref (Saksnr):

Dato: 14.04.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 480

Vi viser til bestilling av 20260414 for WILHELMS GATE 2B.

GNR. 217 BNR. 480

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.1898.

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

437 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



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

 Oslo	Reguleringskart		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.
Dato: 14.04.2026	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).		
Bruker: FME	– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17		
Målestokk 1:1000	– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.		
Ekvidistanse 1m	– Kartet er sammenstilt for : Kan ikke brukes til byggesak.		
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	PlottID/Best.nr: 156019/ 86530473	Deres ref.:	Se tegnforklaring på eget ark
Høydereferanser	Adresse: Wilhelms gate 2	Kommentar:	
- Reguleringsplan: Se reg.best.			
- Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3	Gnr/Bnr: 217/480		



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, 310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pba.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

S-2255.doc

Generert 29.11.2013 13:18

Side 2 av 2

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



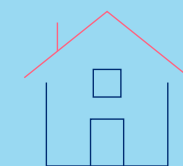
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Wilhelms gate 2B, 0168 OSLO. Gnr. 217, bnr. 480, i Oslo kommune, oppdragsnr.: 1000260040
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Caroline Ringså Ask

Daglig leder / Partner / Megler
MNEF
934 11 602
cr@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no