

A sunny courtyard with a wooden table, a large umbrella, and a building in the background. The scene is bright and inviting, with a clear blue sky and lush green plants in the foreground. The building in the background is a multi-story structure with many windows and balconies, suggesting a residential or hotel setting. The overall atmosphere is one of a peaceful and well-maintained outdoor space.

# aktiv.

Wilses gate 4A, 0178 OSLO

**En klassisk drøm på Fredensborg!**



Prosjektleder Salg/Eiendomsmegler

## Marita Friis Stensland

**Mobil** 469 07 575

**E-post** mfs@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 300 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 102 591,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 403 941,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 032,-  
**Selger:** Yaprak Morali Austnes  
Are Austnes

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1897  
**BRA-i/BRA Total** 104/104 kvm  
**Tomtstr.:** 713 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 208, bnr. 822  
**Snr.** 1  
**Andelsnr.:** 34  
**Oppdragsnr.:** 1002250189

# Gjennomgående, lys og smart 4-roms med balkong.

Høydepukter:

- Solrik sydvestvendt balkong
- Stort bad
- Ny peis
- Stukkatur, rosett og fløydører
- Gjennomgående
- 104 kvm
- 3 soverom (Det ene er i dag benyttet som bibliotek/arbeidsrom)
- 2 boder
- Stort spisekjøkken med plass til spisebord
- Supersentral beliggenhet midt på Fredensborg - Samtidig som Wilses gate er rolig gate
- Må oppleves
- Store, gode rom
- Planløsningen er svært god
- Et område i enorm utvikling
- Nabo med pent opparbeidet parkområde
- Fantastiske lysforhold!

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 50 |
| Nabolagsprofil .....    | 74 |
| Budskjema .....         | 83 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 104 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 104 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har en stor og fin bakgård med sittegrupper. Det er også tilgang på pizzaovn og pergola for varme sommerdager.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 6,7 m<sup>2</sup> gulvareal med takhøyde på ca 1,82 m som tilsier at kjellerboden ikke er målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.

En loftsbod med gulvareal på ca 7,3 m<sup>2</sup> målt under skråtak og ca 3,9 m<sup>2</sup> målt i henhold til NS3940's bestemmelser for skråtak.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

713 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tilbaketrukket i blindgate.

Pent opparbeidet bakgård.

### Beliggenhet

Fredensborg er et attraktivt og sentralt område i Oslo, perfekt for studenter, enslige og

etablerere. Nabolaget byr på et godt miljø med kort vei til alt, inkludert fine områder for spaserturer og nærhet til Akerselva.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere buss- og trikkelinjer i nærheten. Møllerveien ligger kun 5 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinje 34 og 54. Storgata, med trikkelinjer 11, 12, 17 og 18, er en 8 minutters spasertur fra boligen. For de som trenger å pendle, er Oslo S bare 13 minutter unna, og Oslo Gardermoen kan nås på 41 minutter med kollektivtransport.

Området har et bredt utvalg av dagligvarebutikker, inkludert Joker Møllergata som ligger bare 1 minuttsgange fra boligen og Kiwi Fredensborg som er 2 minutter unna. For shopping er Gunerius Shoppingsenter tilgjengelig på 7 minutter.

Fredensborg tilbyr også gode utdanningsmuligheter med flere skoler i nærheten. Møllergata skole ligger kun 1 minuttsgange fra boligen, mens Elvebakken videregående skole er 5 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i området, som Hausmannsgate barnehage, bare 4 minutters gange fra boligen.

For de som er glad i sport, er det flere fasiliteter i nærheten, inkludert Møllergata skole med aktivitetshall og Kristparken ballbane, begge innen 2 minutters gange. Skipperv Squash og Torggata Bad treningssenter er også lett tilgjengelig, kun 4 minutters gange fra boligen.

Samlet sett er Fredensborg et område som tilbyr en kombinasjon av sentral beliggenhet, gode transportmuligheter og et bredt utvalg av tjenester og fasiliteter, noe som gjør det til et ideelt sted å bo.

### **Adkomst**

Adkomst til leiligheten i Wilses gate 4A skjer via portrom og trappeoppgang fra Wilsesgate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) - 4 min

Hammersborg barnehage (1-5 år) - 5 min

Nedregate barnehage (1-5 år) - 6 min

Sport og trening:

Møllergata skole - 1 min

Kristparken ballbane - 2 min  
Skippern Squash - 4 min  
Torggata Bad Tr.senter - 4 min

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Skolekrets**

Skoler:

Møllergata skole (1-7 kl.) - 1 min  
St Sunniva skole (1-10 kl.) - 6 min  
Lakkegata skole (1-7 kl.) - 15 min  
Sofienberg skole (8-10 kl.) - 19 min  
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) - 20 min  
Elvebakken videregående skole - 5 min  
Edvard Munch videregående skole - 6 min

Boligen ligger i nærheten av Møllergata skole (1-7 kl.), St Sunniva skole (1-10 kl.), Lakkegata skole (1-7 kl.), Sofienberg skole (8-10 kl.), Kristelig gymnasium (8-10 kl.), Elvebakken videregående skole, og Edvard Munch videregående skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere buss- og trikkelinjer i nærheten. Møllerveien ligger kun 5 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinje 34 og 54. Storgata, med trikkelinjer 11, 12, 17 og 18, er en 8 minutters spasertur fra boligen. For de som trenger å pendle, er Oslo S bare 13 minutter unna, og Oslo Gardermoen kan nås på 41 minutter med kollektivtransport.

### **Bygningssakkyndig**

Pål Andreas Rønning

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjonen består av teglstein med teglsteinsfasade mot gaten, samt pusset og malt fasade mot bakgården. Etasjeskillere er av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjonen er laget av tre og tekket med profilerte takplater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdagen.

Utvendige fasader mot gaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, tatt byggeåret i betraktning. Fasaden mot bakgården har behov for rehabilitering.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, noe som gir seg utslag i blant annet skjevheter i gulv, sprekkdannelser i fasadelivet mot bakgården, samt vesentlige skjevheter og sprekkdannelser i kjellergulvet.

Balkongen er sydvestvendt og overbygget, med en størrelse på ca 5,7 m<sup>2</sup>. Den er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt vannbestandige plater i undergulvet, samt overliggende tretremmer på gulvet. Det er naturlig avrenning fra balkonggulvet, og spilerekkverket er i behandlet stålkonstruksjon. Balkongen ble oppført ny i ca 2006.

Vinduer og dører er skiftet. Leiligheten har 2-lags isolerglassvinduer fra 1987 og fra 2011 i ett soverom. Enkelte vinduer fra 2010 og 2021 er montert i eldre vindusrammer fra 1987. Balkongdøren har 2-lags isolerglass fra 1987. Luftespalter er montert i alle vindusrammer, bortsett fra i vindusrammen fra 2011 i ett soverom. Døren mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er påvist skjevheter og høydeforskjeller på gulv i ett soverom, entre/gang og kjøkken.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

---

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og dører: Vinduer fra 1987 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid, med risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold. Enkelte vindusrammer utvendig er preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke. Funksjonsfeil ved ett øvre vindu i ett soverom og ett vindu i stue.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv er ikke montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra ca 1988 har nådd en høy alder, med økt risiko for skader.
- Vannledninger: Kobberrør fra ca 1988 har nådd en alder med økt risiko for lekkasjer. Manglende hovedstoppekraner i leiligheten og funksjonsfeil ved separate stoppekraner.
- Elektrisk: Det er ikke fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 1999. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

- Ventilasjon: Mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
- Øvrig: Gulv: 3-stavs eikeparkett er preget av aldring, bruksslitasje og stedvis glipper mellom parkettbord.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevhet/høydeforskjell på gulv i ett soverom.
- Våtrom: Alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1988 gjør tettheten usikker. Full rehabilitering av bad med skifte av membran/tettesjikt på vegger og gulv må påregnes.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Hadeland Rørservice AS

Beskrivelse: Ja. Det er installert nytt toalett av faglært håndverker. I tillegg er det montert ny servant, men dette arbeidet er ikke utført av faglært.

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

Ja

Beskrivelse: Det er registrert fuktinnsig i sykkelboden/fellesarealet, i veggen mot nabobygget. Styret har installert en industriell luftfukter som tørker det fint.

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

Ja

Beskrivelse: I 2024 ble det avdekket mindre lekkasjer i taket, som ble utbedret av Karapinar Entreprenør. Samme år oppsto det også en vannskade på en av endeveggene som følge av en tett takrenne på nabobygget. Også denne skaden ble fagmessig reparert av samme firma.

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

Ja

Beskrivelse: Bygget er fra 1890 og har enkelte skjevheter. Gulvet i stuen var opprinnelig skjevt, men ble rettet opp i 2020 (arbeidet ble utført av Service Rafal Pietras). Gulvet på hovedsoverommet har fortsatt noe skjevhet.

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

Ja

Beskrivelse: Elvia gjennomførte en inspeksjon av det elektriske anlegget i 2022, uten å avdekke noen avvik.

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

Ja

Beskrivelse: Det finnes en takterrasse som ble bygget for flere år siden. Dette var før vår tid og vi kjenner ikke detaljene i byggeprosessen.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Karpinar entrepenør

Beskrivelse: Borettslaget har utbedret deler av murpussen på fasaden.

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

Ja

Beskrivelse: Regjeringskvartalet er fortsatt under gjenoppbygging, med forventet ferdigstilling rundt 2029. Prosjektet vil bidra til å styrke Fredensborgområdet gjennom etablering av ny park og økt byliv.

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

Ja

Beskrivelse: Styret utarbeider for tiden en vedlikeholdsplan for bygget i samarbeid med OPAK AS. Som en del av dette arbeidet innhentes relevante vurderinger og tekniske undersøkelser for å sikre et godt beslutningsgrunnlag.

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

Ja

Beskrivelse: Husleien indeksreguleres i tråd med utviklingen i kommunale avgifter, renteendringer og forsikringskostnader. Det ble gjennomført en større justering i husleien fra 2024 til 2025. Det planlegges en fremtidig rehabilitering av byggets fasade. I første omgang skal fasaden gjennomgås for å avdekke eventuell løsl murpuss. På lengre sikt er det behov for å skifte ut ett av takene, med en tidshorisont på anslagsvis 5-7 år. Flere beboere har også uttrykt ønske om å skifte vinduer. Borettslaget vil i begge tilfeller søke tilskudd fra Kulturminnefondet og Riksantikvaren for å bidra til finansiering av tiltakene. For å kunne vedlikeholde bygningene godt, har styret bygget opp borettslagets egenkapital. Dette har medført at vi har betalt ekstra felleskostnader to ganger i året siden i fjor. Den siste kommer i oktober.

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

Ja

Beskrivelse: Det er tidligere observert spor etter rotter i bakgården og kjelleren, men det foreligger ingen indikasjoner på et pågående problem i borettslaget. Som en del av våre forebyggende tiltak har vi jevnlig tilsyn fra Skadedyrbyrået.

Kommentar fra selger: Bygget er oppført i 1890, og noe løpende vedlikehold må derfor påregnes som en naturlig del av eierskapet.

### **Innhold**

Kjøkken:

Kjøkkenet har lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter samt 10 vitrinedører fra IKEA med eik (kompsott m/ sponplate) benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på deler av vegg over benk. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert komfyr med induksjon platetopp. Det er vannopplegg for oppvaskmaskin, og ballofix stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er etablert. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven. Ventilasjonen består av en omluftsvifte (kullfilter) over komfyr, fra ukjent år.

Bad:

Baderommet er utstyrt med porselensservant (2021) med ettgreps servantbatteri og servantskap. Over servanten er det et speilskap, samt et veggmontert skap. Badet har klosett (2024) og et innebygget badekar med termostat badebatteri. Det er en veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass som foldedør montert på badekarkant. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser i bad, 3-stavs eikeparkett i entre/gang, kjøkken og ett soverom, for øvrig 1-stavs eikeparkett. 1-stavs eikeparkett er montert ny i 2020 og gulv i stue er i tillegg rettet opp.

Vegger: Fliser i bad, malte plater/mur i stue og ett soverom, for øvrig malte plater.

Himling: Malt rabbitpuss med stukkatur og rosett i stue og ett soverom, for øvrig malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er ikke montert hovedstoppekraner i leiligheten. Det er kun montert separate Ballofix stoppekraner til de forskjellige tappesteder i leiligheten. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør i leiligheten fra ca 1988 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon. Det ble registrert moderat/dårlig sug

gjennom avtrekksventil i himling i bad og vegg i kjøkken. Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett soverom.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk oppvarming i leiligheten. Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler sitter i hovedtavle i 1. etasje - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Varmekabler i bad.

- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er også sentralvarsling for hele borettslaget.

- Andre installasjoner: Dørtelefon med åpner, tilkoblet mobiltelefon. Frittstående garderobeskap i ett soverom. Skyvedørsgarderober i ett soverom montert mot en langvegg, montert i 2017. Plassbygget garderobeskap i ett soverom, montert i 2020. Malt, plassbygget hylle- og skapløsning med forskjellige dybdenivåer mot en langvegg i ett soverom, montert i 2020.

### **Standard**

4. etasje:

BRA-i 104 kvm: Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og utgang balkong og stue og 3 soverom.

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

### **Innbo og løsøre**

Medfølger ikke boligen ved salg:

Gang:

- Hvite skokap blir værende
- Vinskap medfølger ikke
- Grønn benk og klesstativ blir ikke værende

Soverom:

- Hyller, garderober og rullegardiner blir værende
- Veggovn blir værende
- Ingen lamper medfølger

Gjesterom:

- Taklampe medfølger ikke
- Tørkeskap medfølger ikke
- Skapet til venstre medfølger ikke
- Bordet, hyllene, garderoben og rullegardiner blir værende - montert i vegg
- Veggovn blir værende

Bad:

- Vaskemaskin medfølger ikke

- Hyllene, lampen og gardinen blir værende

#### Stue:

- Peis og rullegardiner blir værende
- Alle lamper, hyller, TV medfølger ikke

#### Arbeidsrom:

- Bibliotekhyllene, den lille vegg lampen ved siden av og rullegardiner blir værende
- Veggovn blir værende
- Ingen lamper bli værende (Bortsett fra vegg lampe ved bokhylle)

#### Kjøkken:

- Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke (Kan diskuteres)
- Skapene blir værende

#### Spisekrok:

- Sofaen og putene blir værende hvis de vil ha det
- Ingen lamper eller hyller mot vindu medfølger
- Veggovn blir værende

#### Balkong:

- Det lille hengende bordet, benken hvor plantene står og hyllene på veggen blir værende

#### Kjeller:

- Metallhyllene medfølger ikke

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### Moderniseringer og påkostninger

- Panelovner fra 2019
- Peisen er fra 2020
- Vi har skiftet dørhåndtakene inne i leiligheten for å passe historiske datoer for bygningen og dørene.
- Borettslag gikk over til fiberinternett i 2021

### Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### Forsikringsselskap

## Gjensidige Forsikring

### **Diverse**

Borettslaget som en del av vedlikeholdsplanen i gang med å vurdere rehabilitering av fasade, tak og vinduer.

Ingenting er besluttet, og ny kjøper vil være med å ta beslutninger rundt dette på de neste års generalforsamlinger.

Det er en eldre gård, og man må påberegne vedlikeholdskostnader i fremtiden.

Borettslaget har hatt ekstraordinære innbetalinger fra beboerne som et tiltak for å øke egenkapitalen. Dette for å unngå uforutsigbare kostnader.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Ny peis i stue

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 9 300 000

### **Info kommunale avgifter**

De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil få krav om dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.

Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober)

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader 6 823,30

Bredbånd 229,00

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 032

**Andel Fellesgjeld**

Kr 102 591

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

01.06.2025

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 7 032

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Borettslaget Wilsesgt 4

**Organisasjonsnummer**

855943662

**Andelsnummer**

34

**Om borettslaget**

Borettslaget Wilses gate 4 består av 19 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 855943662. Det ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Borettslaget har ingen ansatte, og forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Det vil være en ekstraordinær innbetaling i oktober for å øke egenkapitalen til borettslaget. Beløpet er på ca 15.000,-.

Borettslaget har en vedtektsfestet fordelingsnøkkel for felleskostnader, som deler halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld likt på andelene, og den andre halvparten fordeles etter andelenes arealandel.

Det er ingen forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget, og styregodkjenning er nødvendig ved overføring av andel. Borettslaget er ikke tilknyttet noen sikringsordning, og det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget har en rekke husordensregler som regulerer blant annet ro og orden, bruk av fellesarealer, og dyrehold. Disse reglene er ment å sikre gode boligforhold og trygge naboskap.

Styret i borettslaget består av en styreleder og to andre medlemmer, med inntil to varamedlemmer. Styret har ansvar for å lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet, og ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig.

Borettslaget har lån i Husbanken og Obos-Banken AS, begge med flytende rente. Det er ingen avdragsfrihet på disse lånene.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11499478

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,68%

Restsaldo 218 458,00

Innfrielsesdato: 12.02.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207601624

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,05%

Restsaldo 1 615 175,00  
Innfrielsesdato: 30.10.2036  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 208, bruksnummer 822, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 34 i Borettslaget Wilsesgt 4 med orgnr. 855943662

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Wilses gate 4 A, "montering av automatisk slokkeanlegg", datert 27.12.2016.

Det foreligger ferdigattest for Wilses gate 4 B, "bruksendring av loft til innlemmelse i leilighet i øverste etasje", datert 26.10.2022.

Det foreligger ferdigattest for Wilses gate 4 A, "nye balkonger mot bakgård", datert 24.04.2006.

Det foreligger ferdigattest for Wilses gate 4 B, "nye balkonger mot bakgård", datert 24.04.2006.

Det foreligger ferdigattest for Wilses gate 4 A-B, "innvendig rehabilitering og oppgradering av fire skorsteiner", datert 04.12.2018.

Det foreligger ferdigattest for Wilses gate 4, "installering av brannalarmanlegg", datert 27.02.2006.

Det foreligger ferdigattest for Wilses gate 4 A, "bruksendring og ombygging av næringsarealer til boligformål", datert 17.06.2003.

Det foreligger ferdigattest for Wilses gate 4, "utbedringsarbeid", datert 15.03.1989.

Det foreligger ferdigattest for Wilses gate 4, "utbedringsarbeid", datert 13.01.1989.

Det foreligger ferdigattest for Wilses gate 4, "bruksendringer", datert 29.05.1989.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan S-2255. 28.07.77

Kommuneplanen 2015-2030 vedtatt av bystyret 23.09.2015

Det er regulert nytt regjeringskvartal.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

9 300 000 (Prisantydning)

---

102 591 (Andel av fellesgjeld)

---

9 402 591 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)  
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

9 403 941 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
9 411 841 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
9 414 641 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Marita Friis Stensland  
Prosjektleder Salg/Eiendomsmegler  
mfs@aktiv.no  
Tlf: 469 07 575

**Ansvarlig megler**

Marita Friis Stensland  
Prosjektleder Salg/Eiendomsmegler  
mfs@aktiv.no  
Tlf: 469 07 575

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

**Salgsoppgavedato**

09.06.2025

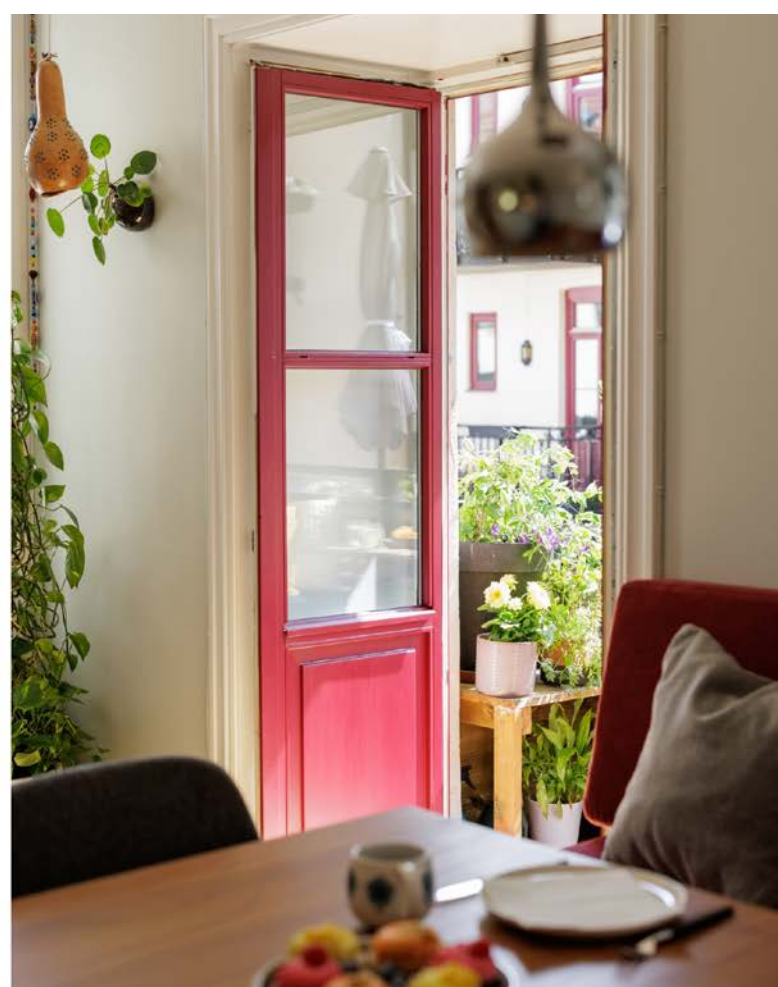


































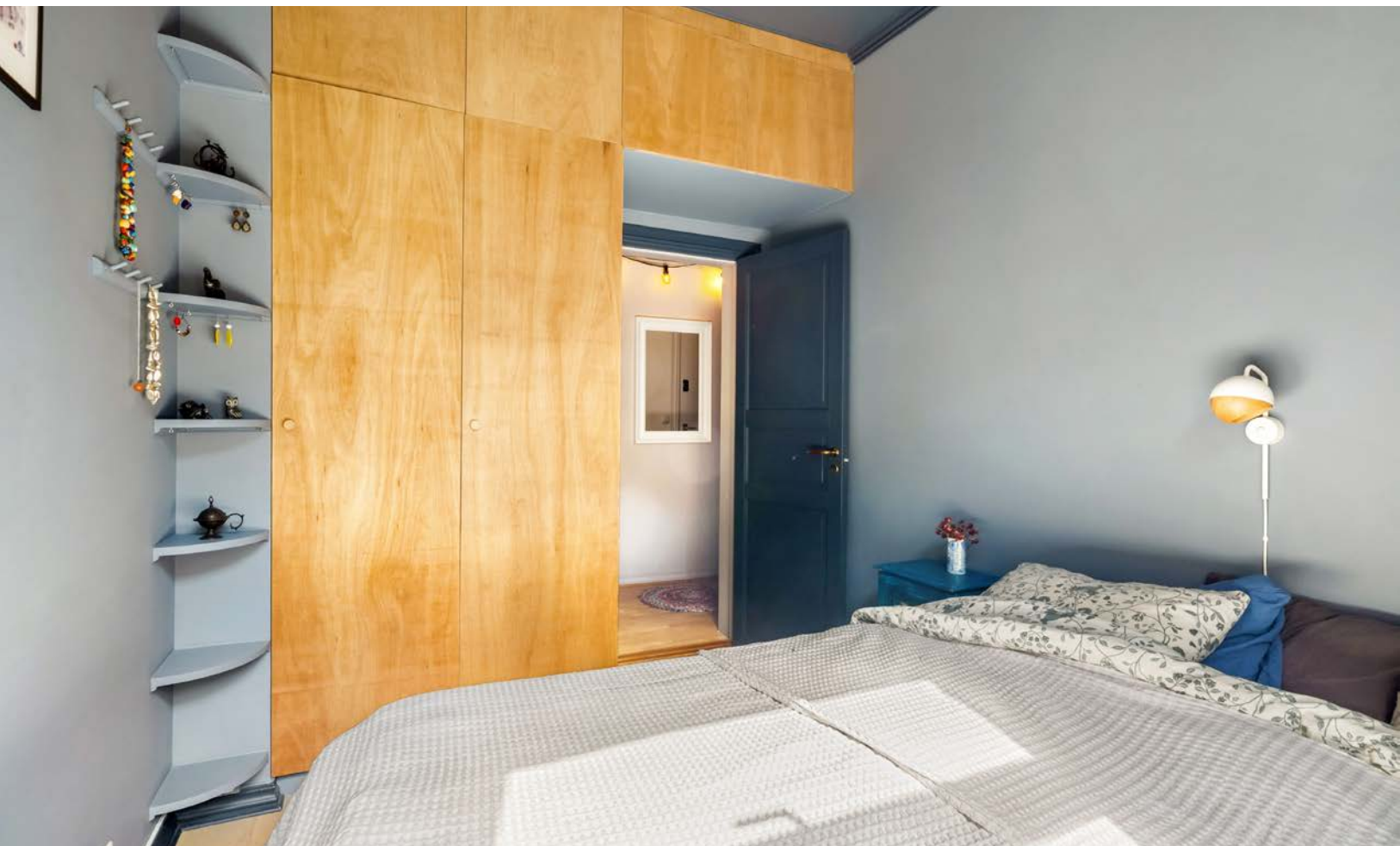


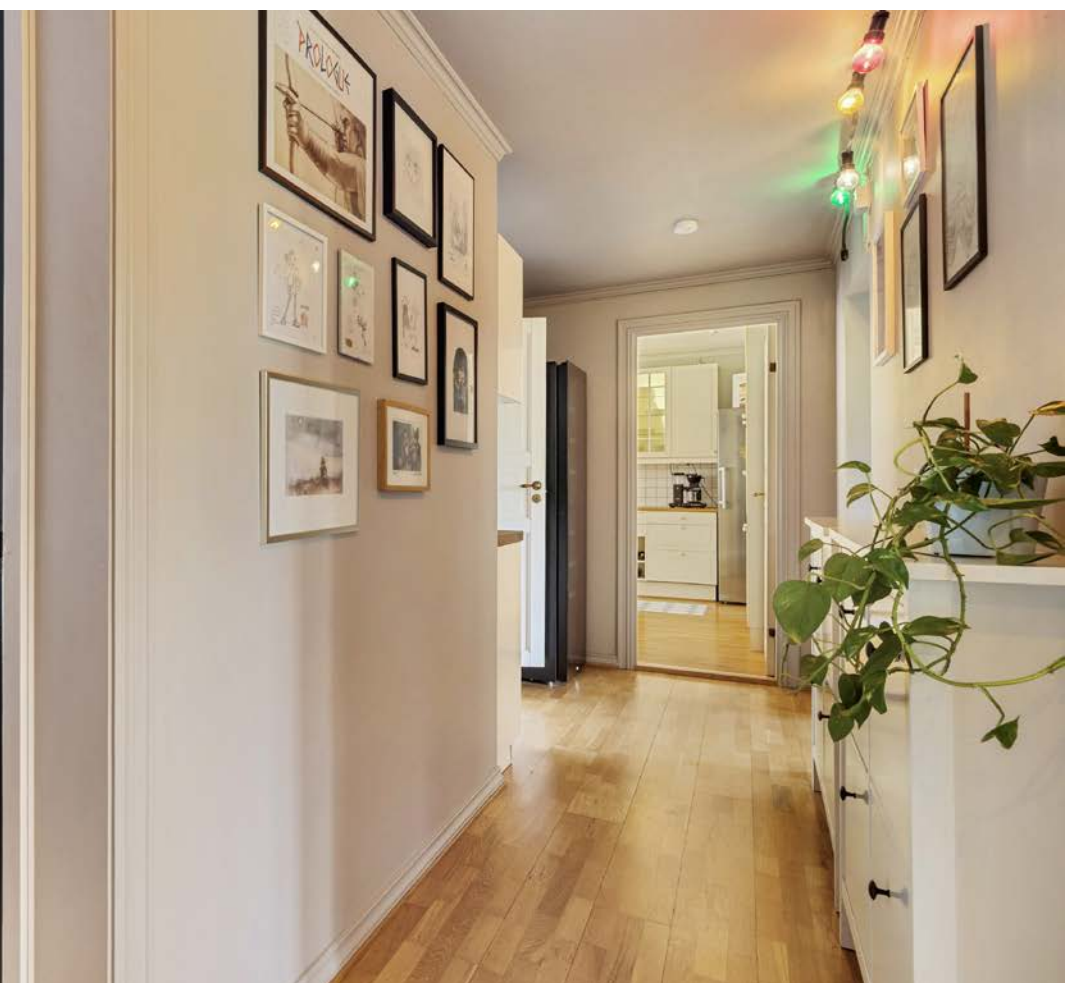




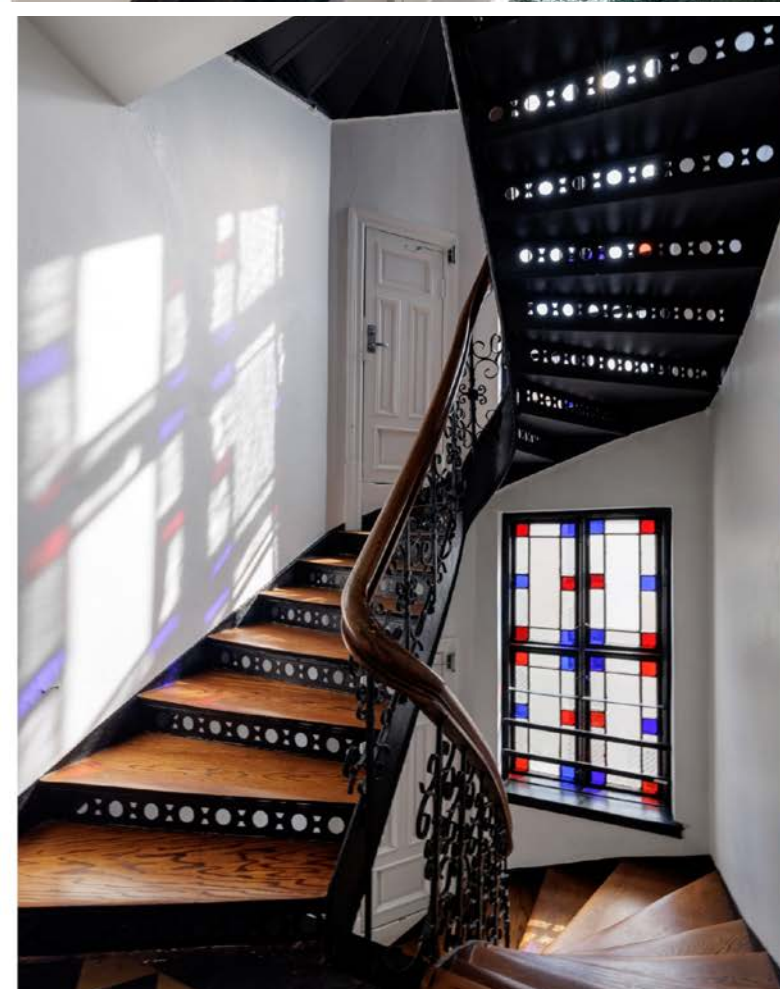














# Vedlegg

# Wilses gate 4A 0178 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1897

BRA: 104 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 108 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 104 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32480>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG3

##### Etasjeskille og gulv på grunn

###### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom, målt ca 5,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Entre/gang, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang og kjøkken.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

##### Våtrom

###### Oppsummering

Badet ble 1.gang oppført i ca 1988 i regi av Oslo Byfornyelse AS, plast gulvsluk med klemring for foliemembran og tettesjikt/membran på gulv og vegger er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant (2021) med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap over servant. Ett veggmontert skap. Klosett (2024). Innebygget badekar med termostat badebatteri. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass som foldedør montert på badekarkant. Opplegg vaskemaskin.

Inspeksjonsluke er etablert under innbygget badekar, men luken er fastmontert i fugemasse som medførte redusert mulighet for inspeksjon under badekar og besiktigelse av gulvsluk montert dels under badekar.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte stedvis høye fuktutslag i dusjsone.

Det ble registrert stedvis sprekke/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Hulltaking er foretatt i vegg i soverom tilstøtende til dusjsone i bad, det ble ikke registrert negative forhold.

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert avvik på vindusramme og annet malt trevirke i forbindelse med vinduet. Foringsflater rundt vinduet er flislåst.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i front av badekar er ca 2,0 cm.

Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet i vater.

Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,5 cm.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1988 i henhold til levetidsbetraktning.

###### Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av bad med skifte av membran/tettesjikt på vegger og gulv må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1987 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke. Funksjonsfeil ved at ett øvre vindu i ett soverom er vanskelig/ikke mulig å åpne, samt at ett vindu i stue er tregt å åpne/lukke.

#### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1987 må påregnes i nær fremtid.

### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

#### Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i stue pluss at en vegg er påført brannhemende plater i stue, samt at to sider av pipemur kan besiktiges i soverom, tilstøtende til ildsted. Pipemur i kjøkken tilstøtende til ildsted er påført malte plater og kan ikke besiktiges. Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter. Forholdet er innfridd.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør i leiligheten fra ca 1988 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Det er ikke montert hovedstoppekraner i leiligheten.

Det er kun montert separate Ballofix stoppekraner til de forskjellige tappesteder i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra ca 1988 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, manglende hovedstoppekraner i leilighet og funksjonsfeil ved at det ikke var mulig å funksjonsteste separate stoppekraner til sanitærutstyr på grunn av manglende Ballofix nøkkel/kranoverdel.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1988 bør påregnes i forholdsvis nær fremtid.

Det anbefales å fremskaffe riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel til separate stoppekraner foran tappesteder.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler sitter i hovedtavle i 1.etasje - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Varmekabler i bad.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, bortsett fra anmerkning om at kursfortegnelsen i sikringsskapet må revideres, dokument datert 28.11.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen i sikringsskapet.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og vegg i kjøkken.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

## Øvrig: Gulv

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at 3-stavs eikeparkett er preget av aldring, bruksslitasje og stedvis glipper mellom parkettbord.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**5.6.2025**

Rapportdato  
**6.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Yaprak Morali Austnes og Are Austnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**  
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**  
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Wilses gate 4A, 0178 Oslo**

|             |                  |           |            |               |            |          |
|-------------|------------------|-----------|------------|---------------|------------|----------|
| Kommunenr:  | <b>301</b>       | Gårdsnr:  | <b>208</b> | Bruksnr:      | <b>822</b> | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                  | Andelsnr: | <b>34</b>  | Leilighetsnr: | <b>34</b>  |          |
| Byggeår:    | <b>1897</b>      |           |            |               |            |          |
| Boligtype:  | <b>Leilighet</b> |           |            |               |            |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 5 etasjer pluss kaldt loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Wilsesgate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglsteins fasade mot gate samt pusset og malt fasade mot bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med profil takplater. Taket ble ikke besikttet på befaringsdag.

Utvendige fasade mot gate fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning.

Fasaden mot bakgård har behov for rehabilitering.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv, sprekkdannelser i fasadeliv mot bakgård, samt vesentlige skjevheter og sprekkdannelser i kjellergulv.

## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

#### Hovedarealer

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                                      | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 4. etasje                   | 104        | 104        | 0        | Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue og 3 soverom. |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>104</b> | <b>104</b> | <b>0</b> |                                                                                        |                   |

#### Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje                   | 104        | 104                        | 0                           | 0                          | 6                               |
| Kjeller                     | 0          | 0                          | 0                           | 0                          | 0                               |
| Loft                        | 4          | 0                          | 4                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>108</b> | <b>104</b>                 | <b>4</b>                    | <b>0</b>                   | <b>6</b>                        |

#### Gulvareal (ny arealstandard)

| Etasje                      | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Kjeller                     | 7               | 0                   | 7                                   |
| Loft                        | 7               | 4                   | 3                                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>14</b>       | <b>4</b>            | <b>10</b>                           |

#### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 6,7 m<sup>2</sup> gulvareal med takhøyde på ca 1,82 m som tilsier at kjellerboden ikke er målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.

En loftsbod med gulvareal på ca 7,3 m<sup>2</sup> målt under skråtak og ca 3,9 m<sup>2</sup> målt i henhold til NS3940's bestemmelser for skråtak.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Balkong |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 5,7 m2 med sensorstyrt utelys.<br>Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt vannbestandige plater i undergulv samt overliggende tretremmer på gulv. Naturlig avrenning fra balkonggulv. Spilerekkverk i behandlet stålkonstruksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja      |
| Balkongen er oppført ny i ca 2006.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei     |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei     |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |
| <b>TG-1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.<br><br>Høyde på rekkverk er målt til ca 101 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.<br><br>Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett antatt metall beslag eller plater under tretremmer på gulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under tretremmer på gulv.<br>Det antas at undergulv (beslag) er montert med riktig fall . Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.<br><br>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |         |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>2-lags isolerglass vinduer fra 1987 og fra 2011 i ett soverom.</p> <p>Enkelte 2-lags isolerglass vinduer fra 2010 og 2021 montert i eldre vindusrammer fra 1987.</p> <p>2-lags isolerglass vinduer fra 1987 i fløy balkongdør.</p> <p>Luftespalte er montert i alle vindusrammer, bortsett fra i vindusramme fra 2011 i ett soverom.</p> <p>Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås.</p> <p>Del av tetningslist rundt dørblad er lokalt noe defekt.</p> |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja  |
| Vinduer og dører er skiftet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
| <p>TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1987 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.</p> <p>I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og oppsprekking i trevirke.</p> <p>Funksjonsfeil ved at ett øvre vindu i ett soverom er vanskelig/ikke mulig å åpne, samt at ett vindu i stue er tregt å åpne/lukke.</p>                   |     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| <p>Utskiftning av vinduer fra 1987 må påregnes i nær fremtid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type                                                              | Trebjelkelag |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Etasjeskillere er av trebjelkelag.                                |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja           |

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | TG-3                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Ett soverom, målt ca 5,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Entre/gang, målt ca 2,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Kjøkken, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i ett soverom.</p> <p>TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang og kjøkken.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.</p> |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| Type pipe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tegl |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Pipeløp er er rehabilitert i regi av borettslaget i 2018 med innvendige syrefaste stålrør.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja   |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Peis |
| <p>Peisovn i stue, montert i 2020.</p> <p>Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.</p> <p>Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja   |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja   |
| Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TG-2 |
| <p>Pipemur kan besiktiges fra 3 sider i stue pluss at en vegg er påført brannhemende plater i stue, samt at to sider av pipemur kan besiktiges i soverom, tilstøtende til ildsted. Pipemur i kjøkken tilstøtende til ildsted er påført malte plater og kan ikke besiktiges.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.</p> <p>Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter. Forholdet er innfridd.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate mot brennbart materiale på gulv ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |
| <p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p> <p>På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-1</b> |
| <p>Eldre kjøkkeninnredningen fra ukjent år.</p> <p>Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter samt 10 Vitrine fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på deler av vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp. Vannopplegg for oppvaskmaskin. Ballofix stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er etablert.</p> <p>Det er ikke montert fast stikkontakt til oppvaskmaskin og dette bør monteres før tilkobling/benyttelse av oppvaskmaskin.</p> <p>Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.</p> |             |

### Avtrekk

|                                                       |                           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type avtrekk                                          | Omluftsvifte (kullfilter) |
| Ventilator med kullfilter over komfyr, fra ukjent år. |                           |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                        | <b>TG-1</b>               |
| Tilfredsstillende sug gjennom ventilator.             |                           |

## 6.6 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei |
| <p>Dagens planløsning er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Lerche, Harildstad, Bakkmoen Arkitekt, datert 11.06.1986 i forbindelse med utbedringer gjennom Oslo Byfornyelse AS, bortsett fra at det var inntegnet fransk balkong på det tidspunktet i kjøkken.</p> <p>Senere har Arkitektene Dahl &amp; Myrhol AS godkjente byggetegninger med dagens balkongløsning, datert 23.08.2003 i forbindelse med oppføring av balkonger.</p>                                                                                                        |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei |
| <p>Expeditions-Dokument, Våningshus, Deichmannsgate 33 (nå Wilses gate 4), attestert 10.06.1898.</p> <p>Ferdigattest - Wilses gate 4 - Forgård. Arbeidets art: Utbedringsarbeid (Innredning av bad og wc i regi av Oslo Byfornyelse AS). Datert 13.01.1989.</p> <p>Ferdigattest - Wilses gate 4 A-B. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske intallasjoner (Rehabilitering av 4 skorsteiner). Datert 04.12.2018.</p> <p>Ferdigattest - Wilses gate 4 A-B. Tiltaksart: Oppføring (Forbygning, nye balkonger mot bakgård). Datert 24.04.2006.</p> |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                                      | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                                                         | Nei |
| Brannslukningsapparat fra april 2019.<br>To branntepper.<br>To røykvarslere fra ca 2021.<br>Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, oppført nytt i ca 2005.<br>Brannstige er montert på fasade mot bakgård med adkomst fra balkong. |     |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                                                                                                                                                                 | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Plast       |
| Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.<br>Felles plast avløpsopplegg i gården.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja          |
| Felles avløpsopplegg fra ca 1988.<br>Innvendige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1988 og senere tid, ukjent år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ukjent      |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.<br>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.<br>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.<br>Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.<br><br>TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør i leiligheten fra ca 1988 har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. |             |

## 6.8 Vannledninger

|                                                                                                                                              |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type anlegg                                                                                                                                  | Kobber |
| Det er i vesentlig grad benyttet antatt kobberrør som skjult rørføring i leiligheten.<br>Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er av kobberrør. |        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja               |
| 3 stk felles varmtvannsberedere i kjeller - hvorav en på 281 liter fra 2023 og to på 287 liter fra 2013.<br>Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1988.<br>Innvendige kobberør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1988.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja               |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ikke kontrollert |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-2</b>      |
| <p>Det er ikke montert hovedstoppekranner i leiligheten.<br/>Det er kun montert separate Ballofix stoppekranner til de forskjellige tappesteder i leiligheten.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at kobberør i leiligheten fra ca 1988 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, manglende hovedstoppekranner i leilighet og funksjonsfeil ved at det ikke var mulig å funksjonsteste separate stoppekranner til sanitærutstyr på grunn av manglende Ballofix nøkkel/kranoverdel.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak.<br/>Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
| <p>Utskiftning av vannrør fra ca 1988 bør påregnes i forholdsvis nær fremtid.<br/>Det anbefales å fremskaffe riktig type Ballofix nøkkel/kranoverdel til separate stoppekranner foran tappesteder.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |

## 6.9 Elektrisk

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |
|---------------------------------------------------------------------------|----|

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikring og strømmåler sitter i hovedtavle i 1.etasje - fellesareal.  
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.  
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år.

Varmekabler i bad.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, bortsett fra anmerkning om at kursfortegnelsen i sikringsskapet må revideres, dokument datert 28.11.2022.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen i sikringsskapet.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og vegg i kjøkken.  
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.  
Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

## 6.11 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei                      |
| <b>Oppsummering av våtrom</b> <span>TG-3</span>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| <p>Badet ble 1.gang oppført i ca 1988 i regi av Oslo Byfornyelse AS, plast gulvsluk med klemring for foliemembran og tettesjikt/membran på gulv og vegger er fortsatt benyttet.</p> <p>Sanitærutstyr i bad:</p> <p>Porselensservant (2021) med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap over servant. Ett veggmontert skap. Klosett (2024). Innebygget badekar med termostat badebatteri. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass som foldedør montert på badekarkant. Opplegg vaskemaskin.</p> <p>Inspeksjonsluke er etablert under innbygget badekar, men luken er fastmontert i fugemasse som medførte redusert mulighet for inspeksjon under badekar og besiktigelse av gulvsluk montert dels under badekar.</p> <p>Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte stedvis høye fuktutslag i dusjsone. Det ble registrert stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.</p> <p>Hulltaking er foretatt i vegg i soverom tilstøtende til dusjsone i bad, det ble ikke registrert negative forhold.</p> <p>Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert avvik på vindusramme og annet malt trevirke i forbindelse med vinduet. Foringsflater rundt vinduet er flislagt.</p> <p>Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i front av badekar er ca 2,0 cm.</p> <p>Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet i vater.</p> <p>Terskelhøyde på baderomsside er ca 2,5 cm.</p> <p>Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.</p> <p>Slukløsning og tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p> <p>TG-3 er satt med tanke på alder på gulvsluk og tettesjikt/membran fra ca 1988 i henhold til levetidsbetraktning.</p> |                          |
| <b>Anbefalte tiltak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| <p>Full rehabilitering av bad med skifte av membran/tettesjikt på vegger og gulv må påregnes i nær fremtid/umiddelbart.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>150 000 - 300 000</b> |

## 6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, 3-stavs eikeparkett i entre/gang, kjøkken og ett soverom, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

1-stavs eikeparkett er montert ny i 2020 og gulv i stue er i tillegg rettet opp.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at 3-stavs eikeparkett er preget av aldring, bruksslitasje og stedvis glipper mellom parkettbord.

## 6.13 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i stue og ett soverom, forøvrig malt plater.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte og det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Malt rabbitpuss med stukkatur og rosett i stue og ett soverom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,85 m.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Lys, malt fyllingsdør som fløydør fra byggeår mellom stue og soverom.  
Forøvrig, eldre, malte, profilerte dører fra ukjent år.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Øvre dørstopper i en fløydør fra byggeår er vanskelig/ikke mulig å føre opp i tilskåret hull i dørramme, nedre dørstopper fungerer.  
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik med behov for tiltak.

## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, tilkoblet mobiltelefon.  
Frittstående garderobeskap i ett soverom.  
Skyvedørgarderober i ett soverom montert mot en langvegg, montert i 2017.  
Plassbygget garderobeskap i ett soverom, montert i 2020.  
Malt, plassbygget hylle- og skapløsning med forskjellige dybdenivåer mot en langvegg i ett soverom, montert i 2020.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                       |
| Aktiv EM Grønland/Bjørvika                                          |                       |
| Oppdragsnr.                                                         |                       |
| 1002250189                                                          |                       |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn         |
| Are Austnes                                                         | Yaprak Morali Austnes |
| Gateadresse                                                         |                       |
| Wilses gate 4A                                                      |                       |
| Poststed                                                            | Postnr                |
| OSLO                                                                | 0178                  |
| Er det dødsbo?                                                      |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |
| Avdødes navn                                                        |                       |
|                                                                     |                       |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                       |
|                                                                     |                       |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                       |
| År                                                                  | 2019                  |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                       |
| Antall år                                                           | 5                     |
| Antall måneder                                                      | 8                     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                       |
| Forsikringsselskap                                                  |                       |
| Polise/avtalnr.                                                     |                       |

Document reference: 1002250189

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AA, YMA

1

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

|                  |                                                                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                |
| Beskrivelse      | Ja. Det er installert nytt toalett av faglært håndverker. I tillegg er det montert ny servant, men dette arbeidet er ikke utført av faglært. |
| Arbeid utført av | Hadeland Rørservice AS                                                                                                                       |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Det er registrert fuktinnsig i sykkelboden/fellesarealet, i veggen mot nabobygget. Styret har installert en industriell luftfukter som tørker det fint. |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | I 2024 ble det avdekket mindre lekkasjer i taket, som ble utbedret av Karapinar Entreprenør. Samme år oppsto det også en vannskade på en av endeveggene som følge av en tett takrenne på nabobygget. Også denne skaden ble fagmessig reparert av samme firma. |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Bygget er fra 1890 og har enkelte skjevheter. Gulvet i stuen var opprinnelig skjevt, men ble rettet opp i 2020 (arbeidet ble utført av Service Rafal Pietras). Gulvet på hovedsoverommet har fortsatt noe skjevhet. |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Elvia gjennomførte en inspeksjon av det elektriske anlegget i 2022, uten å avdekke noen avvik. |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget har utbedret deler av murpussen på fasaden.

Arbeid utført av

Karpinar entreprenør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Regjeringskvartalet er fortsatt under gjenoppbygging, med forventet ferdigstillelse rundt 2029. Prosjektet vil bidra til å styrke Fredensborgområdet gjennom etablering av ny park og økt byliv.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Styret utarbeider for tiden en vedlikeholdsplan for bygget i samarbeid med OPAK AS. Som en del av dette arbeidet innhentes relevante vurderinger og tekniske undersøkelser for å sikre et godt beslutningsgrunnlag.

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Husleien indeksreguleres i tråd med utviklingen i kommunale avgifter, renteendringer og forsikringskostnader. Det ble gjennomført en større justering i husleien fra 2024 til 2025. Det planlegges en fremtidig rehabilitering av byggets fasade. I første omgang skal fasaden gjennomgås for å avdekke eventuell løs murpuss. På lengre sikt er det behov for å skifte ut ett av takene, med en tidshorisont på anslagsvis 5–7 år. Flere beboere har også uttrykt ønske om å skifte vinduer. Borettslaget vil i begge tilfeller søke tilskudd fra Kulturminnefondet og Riksantikvaren for å bidra til finansiering av tiltakene. For å kunne vedlikeholde bygningene godt, har styret bygget opp borettslagets egenkapital. Dette har medført at vi har betalt ekstra felleskostnader to ganger i året siden i fjor. Den siste kommer i oktober.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tidligere observert spor etter rotter i bakgården og kjelleren, men det foreligger ingen indikasjoner på et pågående problem i borettslaget. Som en del av våre forebyggende tiltak har vi jevnlig tilsyn fra Skadedyrbyrået.

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

☒ Nei ☐ Ja



## Tilleggskommentar

Bygget er oppført i 1890, og noe løpende vedlikehold må derfor påregnes som en naturlig del av eierskapet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250189

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Are Austnes    | c41a7c467c8f1bf00577391<br>443ea51377120977a | 08.06.2025<br>15:28:16 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Yaprak Morali Austnes | 1b3442d142d480e3fae1c8<br>50b130b67fa810cc3b | 09.06.2025<br>16:16:40 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1002250189

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

# Nabolagsprofil

Wilses gate 4A - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 357 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Møllerveien<br>Linje 34, 54       | 5 min<br>0.4 km  |
| Storgata<br>Linje 11, 12, 17, 18  | 8 min<br>0.6 km  |
| Stortinget<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min<br>0.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer  | 13 min<br>1 km   |
| Oslo Gardermoen                   | 41 min           |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Møllergata skole (1-7 kl.)<br>210 elever, 15 klasser     | 1 min<br>0.1 km  |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>508 elever, 26 klasser    | 6 min<br>0.4 km  |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>437 elever, 22 klasser      | 15 min<br>1.3 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser    | 19 min<br>1.5 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever              | 5 min<br>0.4 km  |
| Edvard Munch videregående skole                          | 6 min            |



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100



## Opplevd trygghet

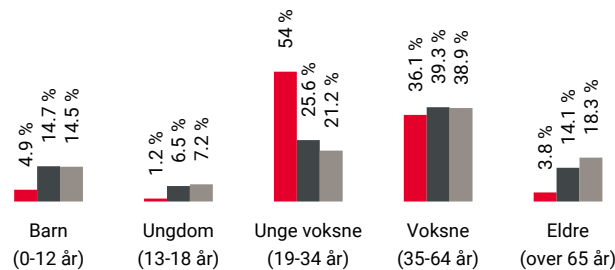
Veldig trygt 70/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Hausmannsgate barnehage (1-5 år)<br>129 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Hammersborg barnehage (1-5 år)<br>54 barn    | 5 min<br>0.4 km |
| Nedregate barnehage (1-5 år)<br>87 barn      | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Joker Møllergata<br>Søndagsåpent | 1 min<br>0.1 km |
| Kiwi Fredensborg                 | 2 min           |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

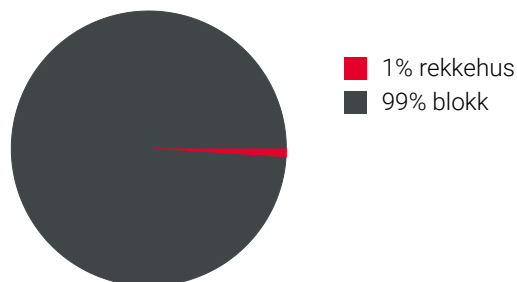
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Møllergata skole 1 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km
-  Kristparken ballbane 2 min   
Ballspill 0.1 km
-  Skippørn Squash 4 min 
-  Torggata Bad Tr.senter 4 min 

## Boligmasse



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

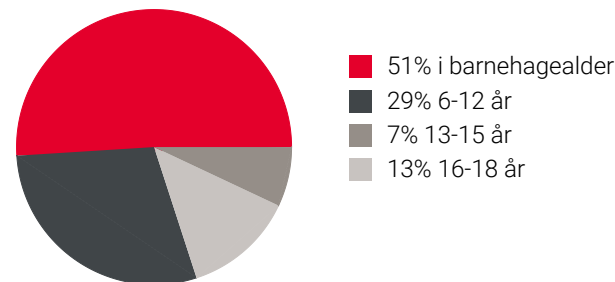
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 7 min 
-  Vitusapotek Youngstorget 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

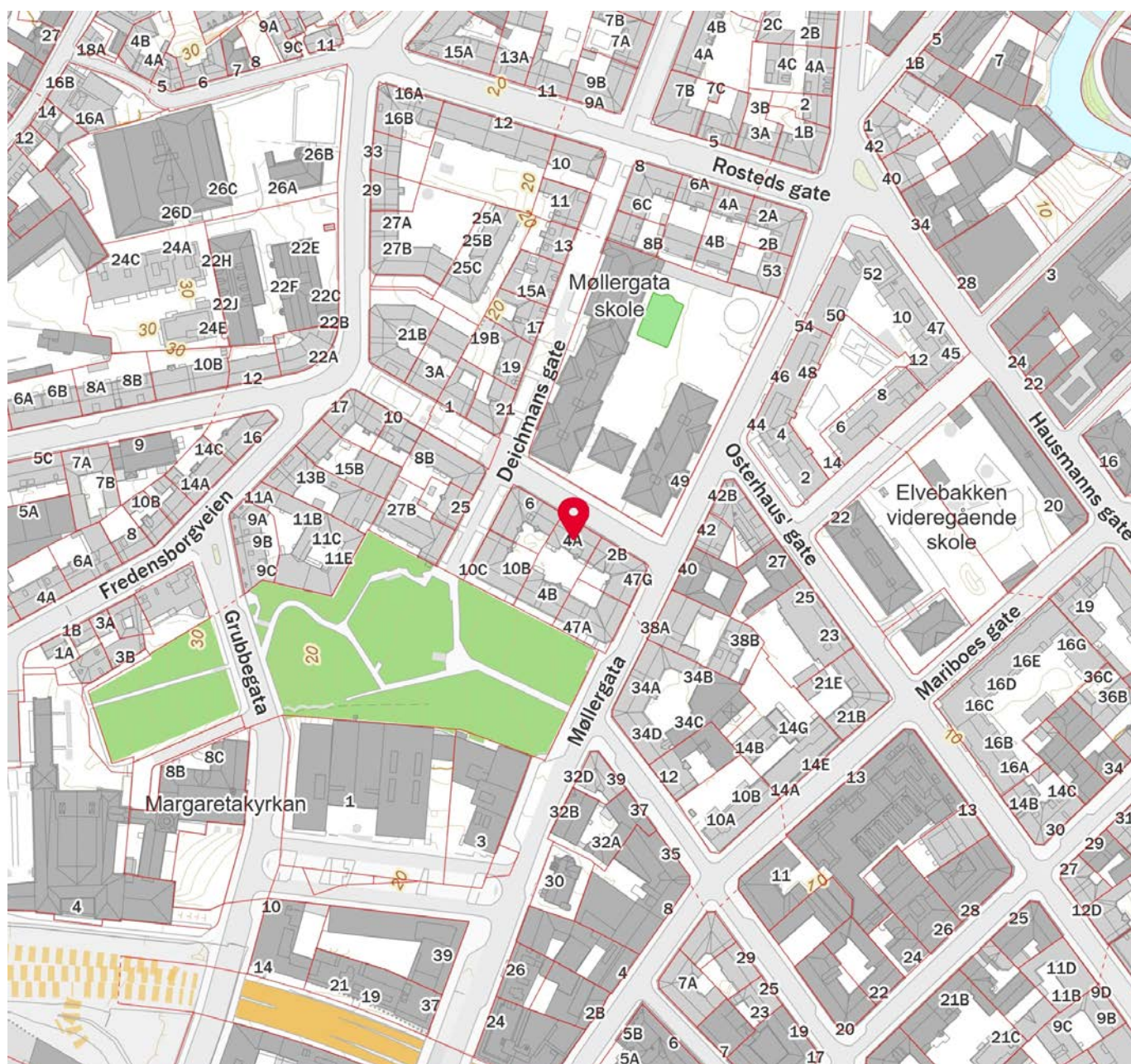
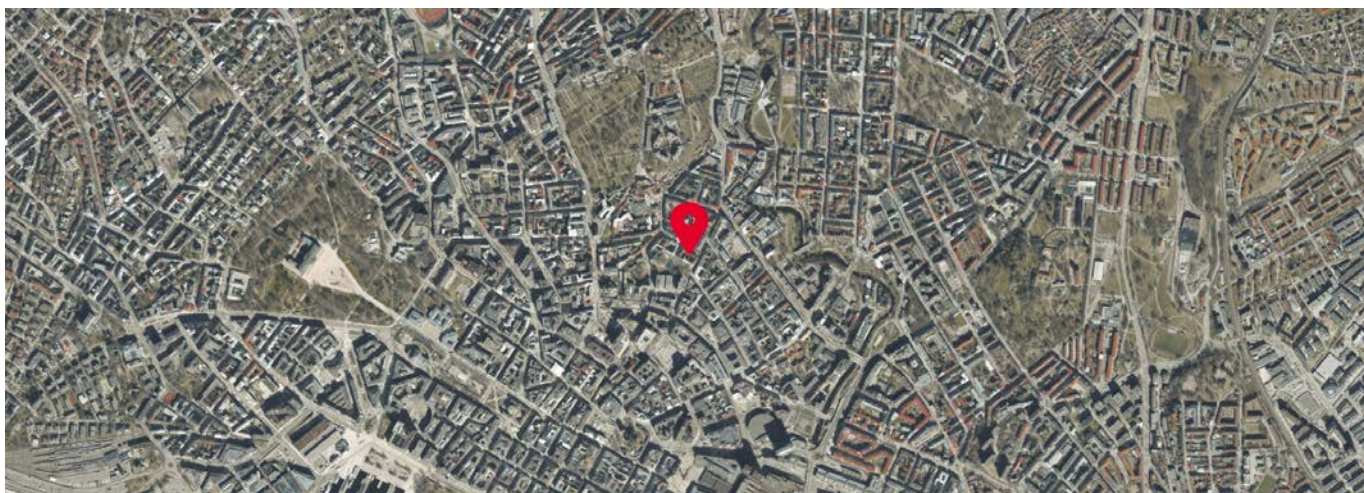


0% 60%

-  Fredensborg
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 15% | 33%   |
| Ikke gift     | 77% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Wilses gate 4A  
0178 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marita Friis Stensland

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 469 07 575  
**E-post:** mfs@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre