

aktiv.



Wilhelms gate 2B, 0168 OSLO

**Lys, gjennomført 3-roms m/kontor
& solrik balkong | 5. etg m/heis |
Fiskebensparkett | VV & fyring inkl.
| Ingen dok.avg**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939

E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 70 660,-
Omkostn.: Kr 6 875,-
Total ink omk.: Kr 6 977 535,-
Felleskostn.: Kr 5 006,-
Selger: Agate Ljungmann Hajem

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 56/62 kvm
Tomtstr.: 432.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 480
Oppdragsnr.: 1008250023

Ditt nye hjem?

Velkommen til Wilhelms gate 2B – en lys, gjennomført og svært smart planlagt 3-roms midt på populære Bislett/St. Hanshaugen! Her får du 2 soverom, eget kontor/omklingsrom, solrik balkong og vakker fiskebensparkett med gulvvarme for lun komfort året rundt. Store vindusflater og gode solforhold i 5. etg. gir en lys og luftig atmosfære. Her bor du i et av byens mest attraktive boområder, med alt av butikker, restauranter, kaféer, parker, treningssentre og kollektivtransport rett utenfor døren.

Merk deg dette:

- Solrik balkong
- 2 soverom + eget kontor/omklingsrom
- Fiskebensparkett med gulvvarme
- 5. etg. m/heis
- Åpen stue-/kjøkkenløsning med lyse og delikate farger
- Varmtvann & fyring inkl.
- Attraktiv beliggenhet på populære Bislett/St. Hanshaugen
- Ingen dokumentavgift



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	61
Energiattest	67
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m²

Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 56 m²

Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, kontor/omklingsrom.

6. etasje

BRA-e: 3 m²

Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

2 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod på loft med skråtak på ca. 3 kvm (gulvareal på ca. 6 kvm).

Bod i kjeller på ca. 3 kvm.

Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

432.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles bakgård for beboere med gressplen, trær og beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og meget etterspurt boligområde på Bislett/Bolteløkka, i bydel St. Hanshaugen. Det sjarmerende området er ypperlig for den som vil bo nær grønne lunger, men samtidig ha gangavstand til alt av hovedstadens fasiliteter. Her finner du populære handlegater, kafeer, uteliv, samt god offentlig kommunikasjon med både buss og trikk.

Både Stensparken og Idioten ligger i området, og et steinkast unna ligger St. Hanshaugen park med fine grøntområder, turstier, festplass og fonteneanlegg. Parken er svært populær om sommeren, med fantastisk utsikt og mulighet for grilling og solbading i idylliske omgivelser. Det er heller ikke langt til Frognerparken med populære Frognerbadet og vakre Vigelandsparken.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Kiwi eller Coop Extra rett borti gata, samt Coop Mega ved Bislett Stadion. Eiendommen ligger også rett ved en rekke kafebarer, spisesteder og apotek samt at det er gangavstand til noen av hovedstadens mest attraktive handlegater og shoppingsentre. Det er gangavstand til blant annet Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Majorstuen.

Området har et godt kollektivtilbud med buss og trikk, og det er holdeplass for begge kun 200 meter unna. Med bil tar det ca. 3 min til Majorstuen, 5 min til Ullevål, 5 min til Oslo S og 40 min til Oslo Lufthavn.

Bolteløkka barneskole ligger rett oppi gata, og det er kort vei til Fagerborg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er også gangavstand til Tannlegehøgskolen, Universitetet i Oslo samt Oslo Met.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket tegl. Yttertak i trekonstruksjon. Trapper i betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskeupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør. Balkong på ca. 2 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot syd.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Rana Taksering AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

***Vinduer:**

-Værslitte vinduer og balkongdør med sprekker i treverk. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdøren er overskredet.

***Balkonger, terrasser og rom under balkonger:**

-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

***Etasjeskille/gulv mot grunn:**

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

-Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

***Vannledninger:**

-Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist.

***Avløpsrør:**

-Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist.

***Ventilasjon:**

-Oppholdsrom uten ventiler, kun vinduer og balkongdør. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler enn de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

***Vannbåren varme:**

-Eldre radiatorer fra byggeperioden. Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

***Vegger og himling på bad:**

-Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av veggflisene.

***Overflater og innredning på kjøkken:**

-Innredning fra 2014 som vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og med enkelte sår. Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

*Avtrekk på kjøkken:

-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Kontor/omklæringsrom:

-Kasse med riss- og sprekke-dannelser. Det ble registrert misfarging på overflatene.

*Innvendige dører:

-Baderomsdør med svelling på nedre del. Treg dør mellom entre og hovedsoverommet.

*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

*Gulv på bad:

-Det er påvist avvik på varmekilde.

*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

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

*Ventilasjon på bad:

-Rommet har kun naturlig ventilasjon.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var tidligere forekomst av svartmugg i dusjsonen, men dette ble behandlet og er ikke lenger synlig. Ingen kjente problemer etter utbedring.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Varmekabler på badet sluttet å fungere. Elektriker byttet effektregulatoren juni 2025.

Arbeid utført av: Elkirurgen AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I sommeren 2023 var takrennen i toppleiligheten tett, noe som førte til at vann rant nedover fasaden og inn gjennom vinduet på soverom 2. Takrennen ble renset, og vinduet ble kontrollert av vaktmester. Ingen videre problemer etter dette.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Jeg har ikke kjennskap til at gulvet har vært skjevt. I forbindelse med legging av fiskebensparkett i entré, kjøkken og stue sommeren 2021 utførte MK Gulvlegging AS nødvendig avretting av gulvet for å sikre korrekt underlag for parkettlegging.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vinteren 2023 ble det oppdaget melbiller på soverom 2. Skadedyrfirma ble engasjert to ganger, og problemet ble fullstendig utbedret. På samme rom oppsto det også sopp/mugg på veggen i hjørnet mot yttervegg. Dette ble meldt til styret, og Polygon utførte utbedring i juni 2025. Soppen skyldtes sannsynligvis kondens bak et bilde som stod inntil veggen. Ingen gjenoppblomstring etter utbedring. I tillegg er det observert et fåtall sølvkre på badet (under ti stk. totalt siste fem år). Siste observasjon var august 2024.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sommeren 2021 ble det lagt ny parkett i hele leiligheten. I forbindelse med dette la autorisert elektriker fra ElKontakten AS varmemefolie i stue, entre og kjøkken. Elektrikeren flyttet og oppgraderte flere stikkontakter til Elko+, samt kontrollerte at alle stikkontakter var korrekt jordet. Arbeid utført av El-Kontakten AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elvia utførte kontroll av el-anlegget i september 2023. Det ble avdekket to avvik som deretter ble utbedret av autorisert elektriker fra El-Kontakten AS. Utbedringene ble kontrollert og godkjent av Elvia.

-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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Enstavsparketten fra Skovin Gulv på soverom 1, soverom 2 og

garderobrom er lagt av min far som er utdannet tømrer. Fiskebensparketten fra Skovin Gulv i entre, kjøkken og stue er lagt av MK Gulvlegging AS.

-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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sporveien har et prosjekt med trikkelinjene i Pilestredet. Det vil være midlertidige trikkespor under ulike faser fra august 2025 til 2028.

-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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er lagt ut rottegift i bakgården og satt opp feller i kjelleren som forebyggende tiltak. Har aldri observert rotter.

Standard

ENTRÉ

Entréen og gangen er innbydende og stilren, med god plass til ulike oppbevaringsløsninger. Store deler av boligen har vakker fiskebensparkett, noe som tilfører både karakter og sjarm til leiligheten.

KJØKKEN OG STUE

Leiligheten byr på en åpen og innbydende stue med god plass til en hyggelig sofagruppe og tilhørende TV-løsning. Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys og gir rommet en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til boligens solrike balkong. På balkongen er det god plass til et lite sett med utemøbler etter eget ønske og behov. Balkongen er usjenert og har god utsikt over nabolaget og flotte, grønne omgivelser.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som gir en god romfølelse og effektiv romutnyttelse. Pent kjøkken med takhøy innredning og en god kombinasjon av skap- og benkeplass, noe som sørger for maksimal arealutnyttelse. Innredningen har glatte fronter, lys under overskap og heltre benkeplate med oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med flotte integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Mellom kjøkkenet og stuen er det plass til en trivelig spisegruppe - perfekt for både hverdag og fest.

BAD

Lekker baderom med behagelig gulvvarme og downlights. Baderomsinnredningen har veggmonterte dusjdører i glass, servant med underskap, speil, veggmontert wc, og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Hovedsoverommet er romslig, med praktisk garderobeløsning og god plass til stor dobbeltseng og tilhørende møblement. Her er det godt med plass til oppbevaring i en nøytral og smart garderobeløsning.

Soverom 2 er også romslig og egner seg godt som både soverom, kontor eller gjesterom.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke:

- Lampe soverom 2
- Lampe stue
- Lampe entre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Medfølger:

- Vaskemaskin
- Oppvaskmaskin
- Kjøl+frys
- Ovn+platetopp

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

2025:

- Byttet alle spotter i taket på baderommet.
- Skiftet kartusj i kjøkkenkran.
- Byttet fett- og kullfilter i kjøkkenvifte.
- Montert ny effektregulator for varmekabler på baderom. Arbeid utført av Elkirurgen AS.
- Malt tak i stue og kjøkken.

2024:

- Nytt dørcallingsystem installert av aksjelaget. Oppgradert til system med bilde.
- Malt soverom 1. Farge: Flügger Croissant.

2023:

- Tettet kabelinnføringer til sikringsskap. Arbeid utført av ElKontakten AS.
- Installert komfyrvakt. Arbeid utført av El-Kontakten AS.
- Godkjent tilsynsrapport fra Elvia.

2021:

- Montert nye gulvlister i eik. Arbeid utført av MK Gulvlegging AS.
- Byttet parkett i alle rom.
- Stue, kjøkken og entre: Fiskebensparkett i naturoljet eik levert av Skovin Gulv AS, lagt av MK Gulvlegging AS.
- Soverom 1, soverom 2 og kontor/omklæringsrom: Enstavs naturoljet eikeparkett levert av Skovin Gulv AS.
- Avrettet gulv i stue, kjøkken og entre. Arbeid utført av MK Gulvlegging AS.
- Malt entre. Farge: Pure & Original Ivoor.
- Lagt varmemefolie i stue, kjøkken og entre. Arbeid utført av ElKontakten AS.
- Flyttet og installerte nye stikkontakter i Elko+. Arbeid utført av El-Kontakten AS.

2020:

- Malt stue, entre og soverom 2.
- Farge soverom 2: Jotun Deco Blue.
- Fjernet kjøkkenbar/utstikker.

2014:

- Overflateoppusset badetrom (eldre sluk).
- Ny kjøkkeninnredning.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

78583274

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer. Varmefolie i stue, kjøkken og entre. Varmekabler på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 900 000

Formuesverdi primær

Kr 1 432 540

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 730 159

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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 utgjør kr. 5 006,- pr. mnd.

I felleskostnadene inngår varme til radiator og varmtvann, tv/internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 006

Andel Fellesgjeld

Kr 70 660

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Selskapet har et felleslån i Danske Bank med lånenr. 8101.44.74196. Lånesaldo pr. 31.12.2024 var kr. 1 655 385,-. Lånet avdras med kr. 137 000,- pr år og forventet innfrielsesdato er 09.01.2037. Nominell rentesats p.t. er 8,2%. Lånet løper med flytende rente.

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 20 674

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Wilhelmsg 2 B AS

Organisasjonsnummer

930923591

Om aksjeselskapet

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

Selskapets forretningsfører er Dalan advokatselskap DA med advokat Paal Haugaard som ansvarlig advokat.

Det er ikke vedtatt tiltak som vil medføre vesentlige endringer i felleskostnader eller fellesgjeld. Felleskostnadene er beregnet ut fra låneopptak til finansiering av bergvarmeanlegget og omlegging av driften fra oljefyr til bergvarme. Diverse malearbeider og oppgraderinger i fellesarealer ble utført i 2019. I 2022 og i 2023 har det kun vært utført hell nødvendig vedlikehold. Målsetningen har vært å spare opp penger til forskjellige tiltak. Det har i flere omganger vært drøftet å oppgradere bakgården, men intet endelig vedtak er fattet. Nytt callinganlegg er nettopp montert.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har et felleslån i Danske Bank med lånenr. 8101.44.74196. Lånesaldo pr 31.12.2022 var kr 1 929 393. Lånet avdras med kr 137.004 pr år og forventet innfrielsesdato er 09.01.2037. Nominell rentesats p.t. er 8,2 %. Lånet løper med flytende rente. Oppgitt felleskostnad under pkt. 3 over dekker renter, avdrag og gårdens øvrige driftsutgifter. AS Wilhelmgate 2 b har panterett (legalpant) for evt. misligholdt husleie i henhold til borettsloven § 5-20, jfr. § 1-4. Ingen sikringsordning.

Sikringsordning fellesgjeld

Ingen sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Det blir lagt med som vedlegg.

Dyrehold

Husdyr er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Dalan Advokatfirma DA

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 480 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/480:

26.02.1909 - Dokumentnr: 900442 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt følgende:

- Exdok på våningshus, fra 1933.
- Ferdigattest for rehabilitering av bad, fra 2012.
- Ferdigattest for modernisering av heis, fra 2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan S-2255.

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

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000 (Prisantydning)

70 660 (Andel av fellesgjeld)

6 970 660 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 875 (Pantenotering og notering av eierskiftet)

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

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

6 875 (Omkostninger totalt)

14 775 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 575 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 977 535 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 985 435 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 988 235 (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 6 875

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjon 0,8% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging: kr. 22.900,-
Visninger: kr. 0,-
Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-
Markedsføringspakke + foto: kr. 23.990,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6.570,-
Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 6.625,-
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning: kr. 2.490,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 1.600,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-
Noteringsgebyr urådighetssperre: kr. 3.500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Ansvarlig megler

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Ansvarlig megler bistås av

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

10.08.2025

Wilhelms gate 2B



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















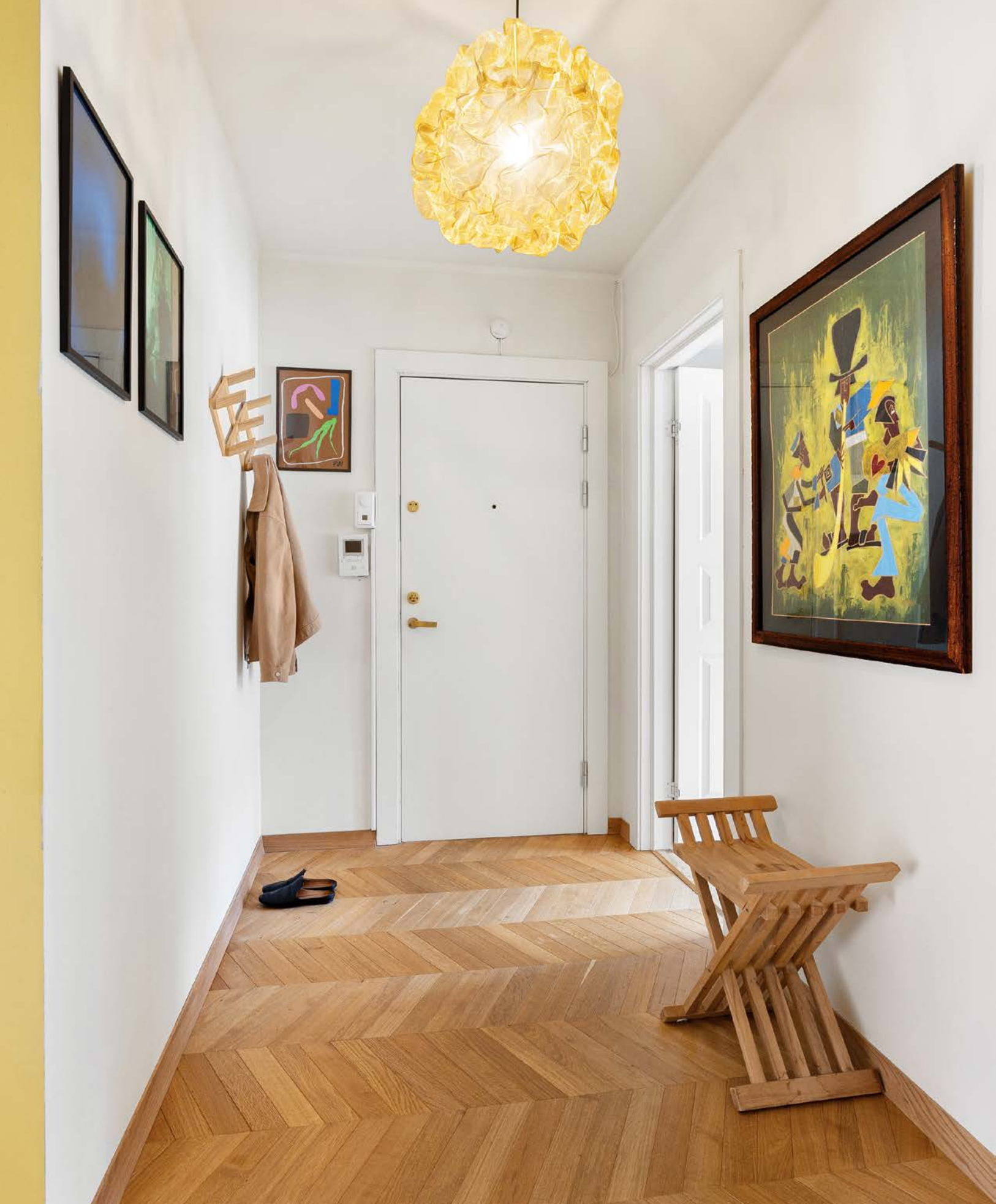


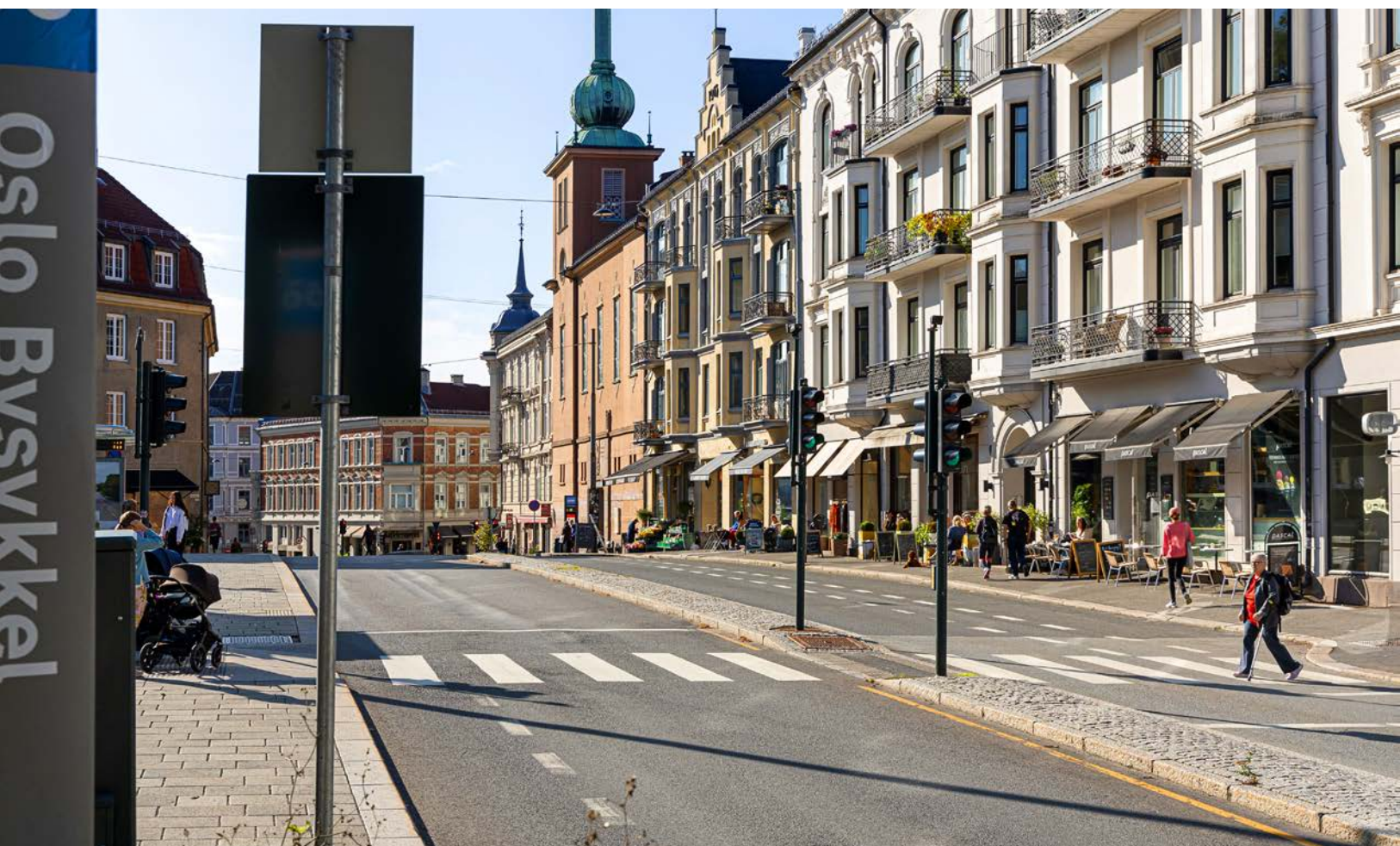












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Wilhelms gate 2 B, 0168 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 480

Aksjenummer 22 og 57

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 18818-2159

Referansenummer: LA4793

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 5. etasje, og består av entré, bad, stue/kjøkken, kontor/omklingsrom og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:

- Byttet alle spotter i taket på baderommet.
 - Skiftet kartusj i kjøkkenkran.
 - Byttet fett- og kullfilter i kjøkkenvifte.
 - Montert ny effektregulator for varmekabler på baderom.
- Arbeid utført av Elkirurgen AS.
- Malt tak i stue og kjøkken.

2024:

- Nytt dørcallingsystem installert av aksjelaget. Oppgradert til system med bilde.
- Malt soverom 1. Farge: Flügger Croissant.

2023:

- Tettet kabelinnføringer til sikringsskap. Arbeid utført av El-Kontakten AS.
- Installert komfyrvakt. Arbeid utført av El-Kontakten AS.
- Godkjent tilsynsrapport fra Elvia.

2021:

- Montert nye gulvlister i eik. Arbeid utført av MK Gulvlegging AS.
- Byttet parkett i alle rom.
 - o Stue, kjøkken og entre: Fiskebensparkett i naturoljet eik levert av Skovin Gulv AS, lagt av MK Gulvlegging AS.
 - o Soverom 1, soverom 2 og kontor/omklingsrom: Enstavs naturoljet eikeparkett levert av Skovin Gulv AS.
- Avrettet gulv i stue, kjøkken og entre. Arbeid utført av MK Gulvlegging AS.
- Malt entre. Farge: Pure & Original Ivoor.
- Lagt varmemefolie i stue, kjøkken og entre. Arbeid utført av El-Kontakten AS.
- Flyttet og installerte nye stikkontakter i Elko+. Arbeid utført av El-Kontakten AS.

2020:

- Malt stue, entre og soverom 2.
 - o Farge soverom 2: Jotun Deco Blue.
- Fjernet kjøkkenbar/utstikker.

2014:

- Overflateoppusset baderom (eldre sluk).
- Ny kjøkkeninnredning."

Leilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket tegl. Yttertak i

trekonstruksjon. Trapper i betong. Heis med kommunikasjon til vaktsselskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør. Balkong på ca. 2 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot syd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Hvite profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter, benkeplater i tre, rustfri oppvaskum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast og jern. Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventil på yttervegg i kontor/omklingsrom. Boligen er oppvarmet med radiatorer og gulvvarme. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Innfelte lys i himling i bad. Dørcalling med monitor er plassert i entre. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

AS Wilhelmsgate 2B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930 923 591. Boligselskapet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og består av 35 leiligheter. Tomten er på 432,5 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 217-480.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

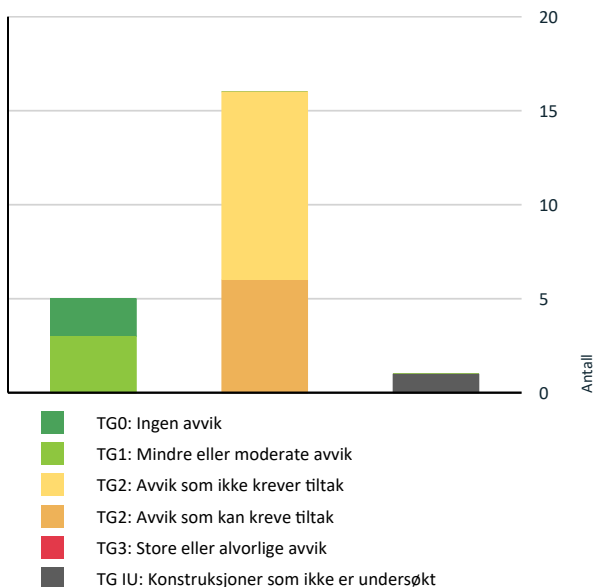
[Gå til side](#)

Leilighet

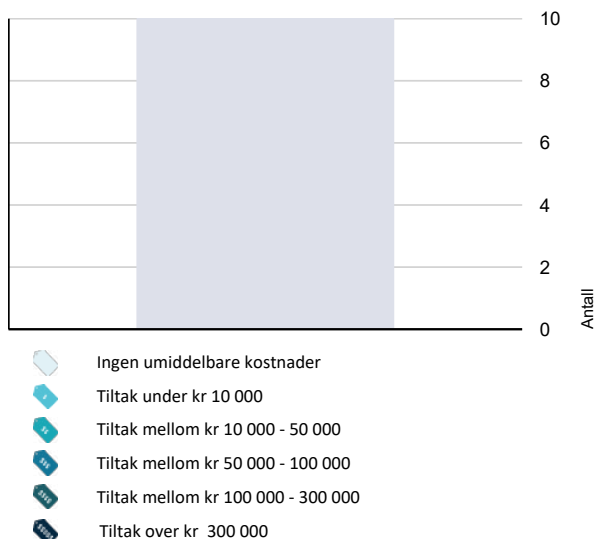
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av aksjeleiligheten da objektet er en del av et boligselskap. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater - Kontor/omklingsrom

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1933

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 1988, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer og balkongdør med sprekker i treverk. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdøren er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskiftning av vinduene og døren er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør.

Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 2 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot syd.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Balkong med værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 2 Overflater - Kontor/omklingsrom

Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kasse med riss- og sprekkdannelser. Det ble registrert misfarging på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da boligen er beliggende i 5. etasje over terrengnivå. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m³, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Radonmåling

Tilstandsrapport

utføres til og med andre etasje over terrengnivå.

Innvendige dører

Hvite profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdør med svelling på nedre del. Treg dør mellom entre og hovedsoverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Badet ble pusset opp i 2014, men baderommets konstruksjon og sluk er av eldre dato. Renovering må påregnes ved et eierskifte. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



5. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av veggflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av veggflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Eier opplyser at varmekablene på badet sluttet å fungere, og at elektriker byttet effektregulatoren i juni 2025. Til tross for dette går sikringen ved bruk av varmekablene. Dette kan indikere skade på varmekabelsystemet, og det kan ikke utelukkes elektriske feil utover selve varmekilden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk.

Vurdering av avvik:

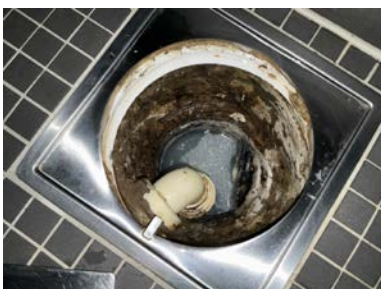
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre sluk uten synlig membran og klemring. Gjennomføringer uten synlig membran. Undertegnede har ikke klart og konkludere om det er membran bak de malte veggflatene i våtsonen ved servant. Membranen lar seg ikke kontrollere uten at det gjøres fysiske inngrep i konstruksjonen. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

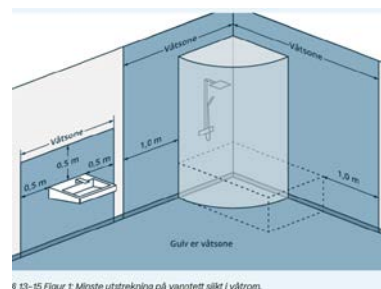
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Eldre sluk er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Renovering er påregnelig.



Kontroll av sluk.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggt teknisk forskrift (TEK17).

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Baderomsdør uten tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i boligselskapet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tiliggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er i mur eller betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite matte fronter, benkeplater i tre, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning fra 2014 som vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og med enkelte sår. Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og jern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventil på yttervegg i kontor/omklingsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Oppholdsrom uten ventiler, kun vinduer og balkongdør. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i boligselskapet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer. På forespørsel har eier opplyst at radiatorene fungerer. Varmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer fra byggeperioden. Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at radiatorene fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Gulvvarme i stue/kjøkken og entre. Innfelte lys i himling i bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Dette er ukjent for selger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Avsluttet tilsynssak fra 22.09.2023.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Sikringen går ved bruk av varmekablene på badet.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, og det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

Generell kommentar

Varmekablene på badet sluttet å fungere, og at elektriker byttet effektregulatoren i juni 2025. Til tross for dette går sikringen ved bruk av varmekablene. Dette kan indikere skade på varmekabelsystemet, og det kan ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden. Den elektriske installasjonen kan også være underdimensjonert i forhold til dagens bruksmønster/behov.



Dørcalling med monitor er plassert i entre.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

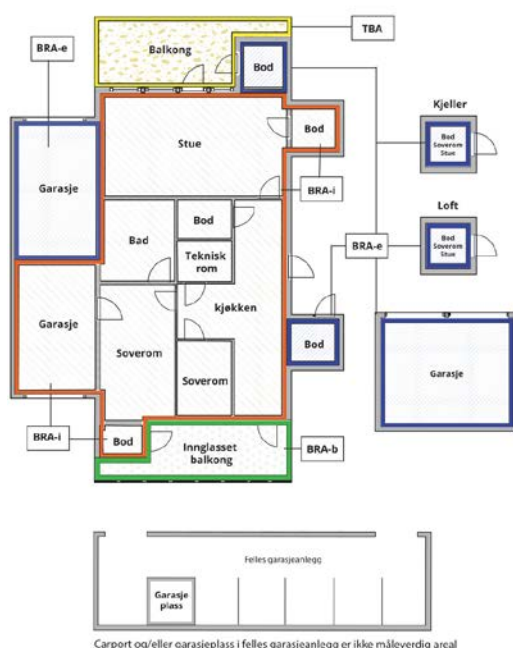
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	56			56	2
Loft		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	56	6			2
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Kontor/omklædningsrom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,33 - 2,55 M.

Fellesareal:

Bod på loft med skråtak på ca. 3 kvm (gulvareal på ca. 6 kvm).

Bod i kjeller på ca. 3 kvm.

Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av leilighetens geometri. Og er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Agate Ljungmann Hajem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	480		0	432.5 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Wilhelms gate 2 B

Hjemmelshaver

AS Wilhelmsgate 2B. Orgnr: 930 923 591

Kommentar

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0501/AS Wilhelmsgate 2B	930923591	H0501	Bing Hodneland DA	Agate Ljungmann Hajem

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

22 og 57

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Bislett i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde med flott arkitektur. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang med heis. Kort vei til sentrum av Oslo sentrum og alle byens fasiliteter. Cafeer, restauranter, butikker i umiddelbar nærhet. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med buss- og trikk i nærheten. Kort vei til Akerselva med rekreasjonsområder og Alexander Kiellands plass med park.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

AS Wilhelmsgate 2B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930 923 591. Boligselskapet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og består av 35 leiligheter. Tomten er på 432,5 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 217-480.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket tegl. Yttertak i trekonstruksjon. Trapper i betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring.

Avtalenr

78583274.

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles polise i boligselskapet. Det betyr at den enkelte aksjeeier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 31.07.2025	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

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

PERSONVERN

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

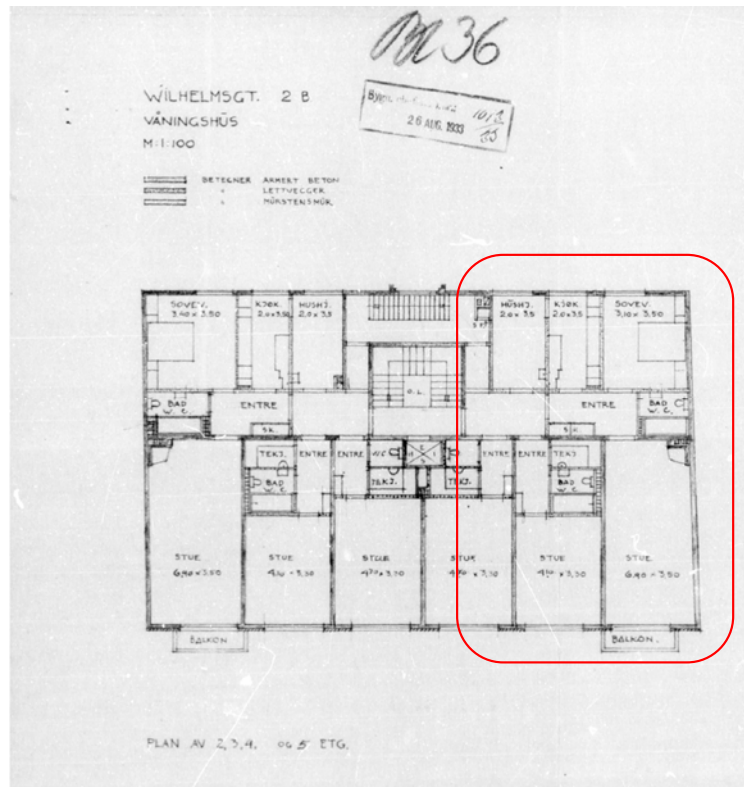
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LA4793>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250023	

Selger 1 navn
Agate Ljungmann Hajem

Gateadresse	
Wilhelms gate 2B	

Poststed	Postnr
OSLO	0168

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250023

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

Beskrivelse

Det var tidligere forekomst av svartmugg i dusjsonen, men dette ble behandlet og er ikke lenger synlig. Ingen kjente problemer etter utbedring.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmekabler på badet sluttet å fungere. Elektriker byttet effektregulatoren juni 2025.

Arbeid utført av

Elkirurgen AS

Filer

[invoice-11268.pdf](#)

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I sommeren 2023 var takrennen i toppleiligheten tett, noe som førte til at vann rant nedover fasaden og inn gjennom vinduet på soverom 2. Takrennen ble rensset, og vinduet ble kontrollert av vaktmester. Ingen videre problemer etter dette.

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

Jeg har ikke kjennskap til at gulvet har vært skjevt. I forbindelse med legging av fiskebensparkett i entré, kjøkken og stue sommeren 2021 utførte MK Gulvlegging AS nødvendig avretting av gulvet for å sikre korrekt underlag for parkettlegging.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vinteren 2023 ble det oppdaget melbiller på soverom 2. Skadedyrfirma ble engasjert to ganger, og problemet ble fullstendig utbedret. På samme rom oppsto det også sopp/mugg på veggen i hjørnet mot yttervegg. Dette ble meldt til styret, og Polygon utførte utbedring i juni 2025. Soppen skyldtes sannsynligvis kondens bak et bilde som stod inntil veggen. Ingen gjenoppblomstring etter utbedring. I tillegg er det observert et fåtall sølvkre på badet (under ti stk. totalt siste fem år). Siste observasjon var august 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sommeren 2021 ble det lagt ny parkett i hele leiligheten. I forbindelse med dette la autorisert elektriker fra EI-Kontakten AS varmekabler i stue, entre og kjøkken. Elektrikeren flyttet og oppgraderte flere stikkontakter til Elko+, samt kontrollerte at alle stikkontakter var korrekt jordet.

Arbeid utført av

EI-Kontakten AS

Filer

[Faktura_nr_25435_270821.pdf](#)

[NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_IM_O31902_07530087.pdf](#)

[NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign._IM_O31902_07530972.pdf](#)

[Varme_DEVI_-_Samsvarserkl._O31902_07531805.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elvia utførte kontroll av elanlegget i september 2023. Det ble avdekket to avvik som deretter ble utbedret av autorisert elektriker fra El-Kontakten AS. Utbedringene ble kontrollert og godkjent av Elvia.

Filer

[Forhåndsvarsel om vedtak.pdf](#)

[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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enstavsparketten fra Skovin Gulv på soverom 1, soverom 2 og garderoberom er lagt av min far som er utdannet tømmer. Fiskebensparketten fra Skovin Gulv i entre, kjøkken og stue er lagt av MK Gulvlegging AS.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Sporveien har et prosjekt med trikkelinjene i Pilestredet. Det vil være midlertidige trikkespor under ulike faser fra august 2025 til 2028.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Initialer selger: ALH

3

Document reference: 1008250023

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt ut rottegift i bakgården og satt opp feller i kjelleren som forebyggende tiltak. Har aldri observert rotter.

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Faktura 100254.pdf](#)

[2021236.pdf](#)

[2021172.pdf](#)

Document reference: 1008250023

Tilleggskommentar

Jeg er usikker på om det er gjennomført radonmåling i bygget.

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: 1008250023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agate Ljungmann Hajem	d426ad1ab9cae8602edd 9eaff28ff1f8e9894cba	31.07.2025 17:53:26 UTC	Signer authenticated by One time code

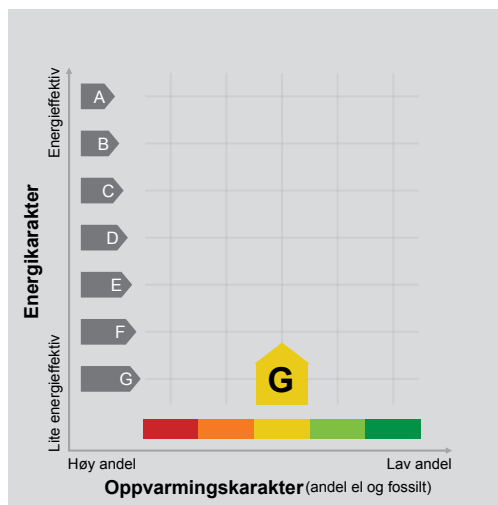
Document reference: 1008250023

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Wilhelms gate 2B
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	480
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80534884
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-153217
Dato	10.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 2 314 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 314 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Gabrielsen & Partners Løkka AS
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

Oslo, 5. august 2025

Deres ref.

Vår ref.
P5768/PIH

Ansvarlig advokat:
Paal I. Haugaard

P5768 - AS WILHELMSGATE 2B — SALG FOR AGATE LJUNGMANN HAJEM, AKSJE NR 22 OG 57 SAMT INNSKUDDSBÆVIS PÅLYDENDE KR 3 700 MED BORETT TIL LEILIGHET I WILHELMSGATE 2B

Jeg viser til Deres forespørsel.

1. Ligningsverdi pr. 31.12.2024 — hentes fra eiers selvangivelse.
2. Aksjeeierbok og Heftelser: Eier; Agate Ljungmann Hajem. Adkomstdokumentene er ikke pantsatt, og som oppbevares av eier. Adkomstdokumentene består av aksje nr 22 og 57, samt innskuddsbæviset pålydende kr 3 700. Det er ikke utstedt aksje for aksje nr 57.

Det er ikke utstedt aksjebrev for aksje nr 57. Jeg utsteder bekreftelse som gjelder som aksjeeierbevis for aksjen til ny eier. Vi fører aksjeeierboken manuelt, og denne er ikke egnet til kopiering. Dere må derfor legge dette brev til grunn. Separat «pantattest» utstedes ikke. NB; Vi skal normalt IKKE besitte adkomstdokumentene, og både megler og oppgjørsavdelingen må ta hensyn til dette. Adkomstdokumentene omfatter innskuddsbæviset og aksjen, samt min bekreftelse som aksjeeierbevis for aksjen. Ved pantsettelse til ny eiers bank, skal adkomstdokumentene oversendes til denne banken for oppbevaring i bankens depot. Vennligst sørg for at Kjøpers bank informeres om dette i fm kontraktsinngåelsen.

3. Månedlig felleskostnad, kr 4 481 inkluderer varme til radiator og varmtvann. (Se også regnskapet mht hva som dekkes) I tillegg kommer TV/bredbånd med kr 525 — totalt kr 5 006. (mulig TV/bredbånd økes noe f o m sept). Ingen restanse pr i dag. Det er ikke vedtatt tiltak som vil medføre vesentlige endringer i felleskostnader eller fellesgjeld. Bergvarme ble installert i februar/mars 2017 i stedet for oljefyr. Felleskostnadene er fom 01.01.2017 beregnet ut fra låneopptak til finansiering av bergvarmeanlegget og omlegging av driften fra oljefyr til bergvarme. Diverse malearbeider og oppgraderinger i fellesarealer ble utført i 2019. I 2022 og i 2023 har det kun vært utført helt nødvendig vedlikehold. Målsetningen har vært å spare opp penger til forskjellige tiltak. Det har i flere omganger vært drøftet å oppgradere bakgården, men intet endelig vedtak er fattet. Nytt callinganlegg er nettopp montert.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Avd. Lillestrøm: Storgata 16, NO-2000 Lillestrøm
Postadresse: Postboks 1214 Vikå, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00

E-post: post@dalano.no
Hjemmeside: www.dalano.no



4. Andel formue 31.12.2024 — kr 20 674
5. Andel fellesgjeld 31.12.2024 — kr 70 660
6. Restanse — ingen
7. For opplysninger beregnes et gebyr på kr 6 625 inkl. MVA. Faktura på e-post til kinemidsundstad@aktiv.no, deres ref: 1008250023.

Eierskiftegebyr — kr 6 875 inkl. MVA — som inkluderer pantenotering, notering av eierskiftet, imøteses.
8. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, forfalt premie er betalt; polise nr. 78583274.
9. Ingen forkjøpsrett. Fremleie er ikke tillatt. Styret v/undertegnede skal godkjenne ny eier.
10. Dyrehold er tillatt, men retten til å holde dyr kan styret frata en leietager/aksjonær.
11. Fellesobligasjonen for innskudd var tinglyst på gnr. 217, bnr. 480 i Oslo, (eiet grunn) den 28.12.1979. Tinglysningen er ikke overført til den elektroniske grunnboken.
12. Selskapet har et felleslån i Danske Bank med lånenr. 8101.44.74196. Lånesaldo pr 31.12.2024 var kr 1 655 385. Lånet avdras med kr 137.000 pr år og forventet innfrielsesdato er 09.01.2037. Nominell rentesats p.t. er 8,2 %. Lånet løper med flytende rente. Oppgitt felleskostnad under pkt. 3 over dekker renter, avdrag og gårdens øvrige driftsutgifter. AS Wilhelmgate 2 b har panterett (legalpant) for evt. misligholdt husleie i henhold til borettsloven § 5-20, jfr. § 1-4. Ingen sikringsordning.
13. Styrets leder: Marie Rønning — marroenning@gmail.com
For øvrig vises til vedtekter, husordensregler, regnskap, beretning og generalforsamlingsprotokoll for 2024 og til regnskap for 2024 samt budsjett for 2025, som vedlegges.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Paal I. Haugaard
Partner | Advokat
haugaard@dalan.no
Tlf 922 48212

AS Wilhelmstgate 2B
930 923 591

Resultatregnskap

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

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	300 000	300 000
Sum varige driftsmidler	8	300 000	300 000
Sum anleggsmidler		300 000	300 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		6 925	235 736
Sum fordringer		6 925	235 736
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	510 186	408 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		510 186	408 397
Sum omløpsmidler		517 111	644 133
SUM EIENDELER		817 111	944 133

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Balanse

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

Osc 07.04.25



Marie Rønning
styrets leder



Kari Anne Helgevold
styremedlem



Janna Kristine Gundersen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader

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

Mer om årsverk og lønn

Lønn kr 40 000 nevnt ovenfor er styrehonorar.

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

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

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

Note 5 - Revisjon

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

Note 6 - Annen driftskostnad

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

Note 7 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

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

Note 8 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

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

Mer om pantstillelser og garantier

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

AS Wilhelmsgate 2B
930 923 591

Note 9 - Bankinnskudd

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

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Aksjekapital

Mer om aksjer og aksjonærer

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

Aksjonærens navn	Eierandel
Leieboere	2 aksjer hver leieboer

AS WILHELMSGATE 2B

Styrets årsrapport for 2024

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

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

Vi vedlegger regnskap med noter for 2024.

Årets resultat viser et resultat på kr 56 742.

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

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

Styremøter

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

Vedlikehold

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

Dugnad

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

Andre forhold

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

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

---O---

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

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

Oslo, 07.08. 2025

Marie Rønning
Marie Rønning
Styrets leder

Kari Anne Helgevold
Kari Anne Helgevold

Janna K. Gundersen
Janna Kristine Gundersen

Til generalforsamlingen i AS Wilhelmsgate 2B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms

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

SLM 0124

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 14. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms

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

3-2-14337

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Data og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

14.04.2025 10:37:39

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

AS WILHELMSGATE 2B

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

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

Dessuten møtte forretningsføreren v/advokat Paal Haugaard.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

Som møteleder ble valgt Paal Haugaard.

Til å føre protokollen ble valgt Paal Haugaard.

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

Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

2. Resultatregnskap, balanse og styrets årsrapport

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

Revisors beretning ble gjennomgått og godkjent.

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

Styrets honorat ble godkjent, kr 40 000.

3. Budsjett for 2025

Styrets forslag til budsjett ble godkjent.

4. Valg av styre

Styreleder: Marie Rønning

Styremedlem: Kari Anne Helgevold

Styremedlem: Janna Gundersen

5. Forslag om endring av Husordensreglene

Styrest forslag til endring av pkt 6.5 ble vedtatt.

Pkt 6.5 lyder nå:

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

6. Orienteringssak fra Kristin Johnsen

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

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

7. Eventuelt

- Forslag om fjerning av dør til vaskerommet og sette opp hyller for bruk av renholderen. Styret arbeider videre med saken.
- Styret planlegger utbedring av glasstak over trappehuset i 2026.
- Styrehonoraret foreslås økt / bør økes i 2026.

Mer forelå ikke til behandling
Generalforsamlingen hevet.

Paal Haugaard
sign

Kristin Johnsen
sign

Marie Rønning
sign

AS WILHEMSGATE 2B

BUDSJETT 2025

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

AS WILHELMS GATE 2B

Vedtekter

- § 1. Selskapets navn er AS Wilhelms gate 2B.
- § 2. Selskapets forretningskontor er i Oslo.
- § 3. Selskapets formål er å eie og drive den faste eiendom Wilhelms gate 2B i Oslo.
- § 4. Selskapets aksjekapital er kr 105.000,- fordelt på 70 aksjer à kr 1.500,- fullt innbetalt og pålydende navn.
- § 5. Med hver aksje i selskapet følger rett til en leilighet i eiendommen, og aksjonæren kan ikke oppsies fra leieforholdet så lenge han er aksjonær og ikke misligholder inngått leiekontrakt.
- Retten til leilighet i eiendommen i h t denne bestemmelse gjelder ikke dersom aksjonæren eller en tidligere eier av samme aksje har valgt å utøve sin borett på grunnlag av overgangen til eierseksjon.
- Fremleie av leilighet i selskapets eiendom er ikke tillatt uten forutgående skriftlig samtykke fra styret.
- § 6. For å være gyldig overfor selskapet må enhver aksjeoverdragelse godkjennes av styret. De øvrige aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved eierskifte.
- Bare fysiske personer kan være aksjonærer i selskapet. Staten, en kommune, institusjon, selskap eller annen sammenslutning vil således ikke kunne godkjennes som aksjonær.
- § 7. Selskapets styre består av 3 medlemmer, som velges for et år ad gangen. I tillegg kan generalforsamlingen velge inntil 2 varamedlemmer.
- Styret ansetter en forretningsfører for å lede selskapets daglige drift.
- § 8. Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje med minst 7 dagers skriftlig varsel.
- § 9. Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker:
1. Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte.
 2. Valg av styre.
 3. Andre saker som i h t lov eller vedtekter skal behandles av generalforsamlingen.
- § 10. For øvrig henvises til den enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

Vedtatt styremøte	21.09.2004
Revidert	27.10.2016
Revidert	28.05.2019
Revidert	23.05.2024
Revidert	22.05.2025

HUSORDENSREGLER

FOR

WILHELMSGATE 2B

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

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

1.2 Støy

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

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

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

1.3 Innvendig vedlikehold

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

1.4 Vasker og sluk

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

1.5 Frostskader

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

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

1.6 Lekkasjer og stoppekraner

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

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

1.7 Elektriske anlegg

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

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

1.8 Tøking, lufting, risting av tøy

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.9 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

1.10 Hovedbrannalarm

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

1.11 Radiatorer

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

1.12 Personalia — HMS

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

1.13 Fremleie

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

2. FREMLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

2.1 Søknad

Fremleie er ikke tillatt.

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

2.2 Ansvar

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

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

3.1 Oppbevaring

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

Personlig preg på gang utenfor beboeres inngangsdører må avtales med naboer i gangen.

3.2 Bruk av åpen flamme

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

3.3 Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene.

3.4 Avfall, tilsmussing

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

3.5 Rengjøring etter tilsmussing

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

3.6 Rengjøring av fellesarealer

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

3.7 Lys

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

4. DØRER

4.1 Låsing av dører

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

4.2 Sikringsskap

Dører til sikringskapet skal alltid holdes låst.

4.3 Melding om defekte låser

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

5. HUSDYRHOLD

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

6. VASKERIET

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

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

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

6.4 Forlåt vaskerommet i den stand du selv ønsker å finne det.

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

7. ANSVARSFORHOLD

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

Nabolagsprofil

Wilhelms gate 2B - Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Bislett Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.6 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	2 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	16 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	17 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

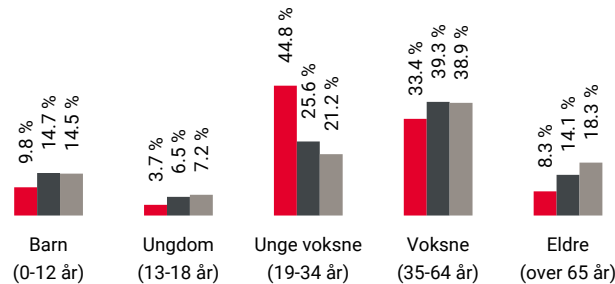
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	7 min 0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Theresesgate	2 min
Kiwi Bislett	3 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



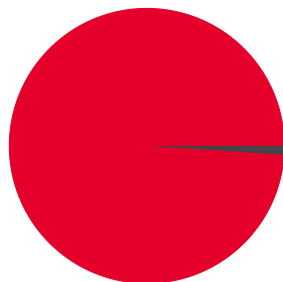
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Valkyrien

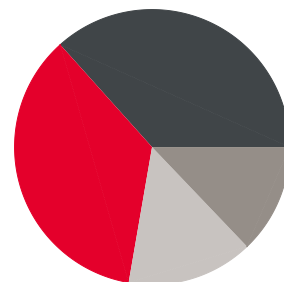
14 min 🚶



Boots apotek Bislett

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 36% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



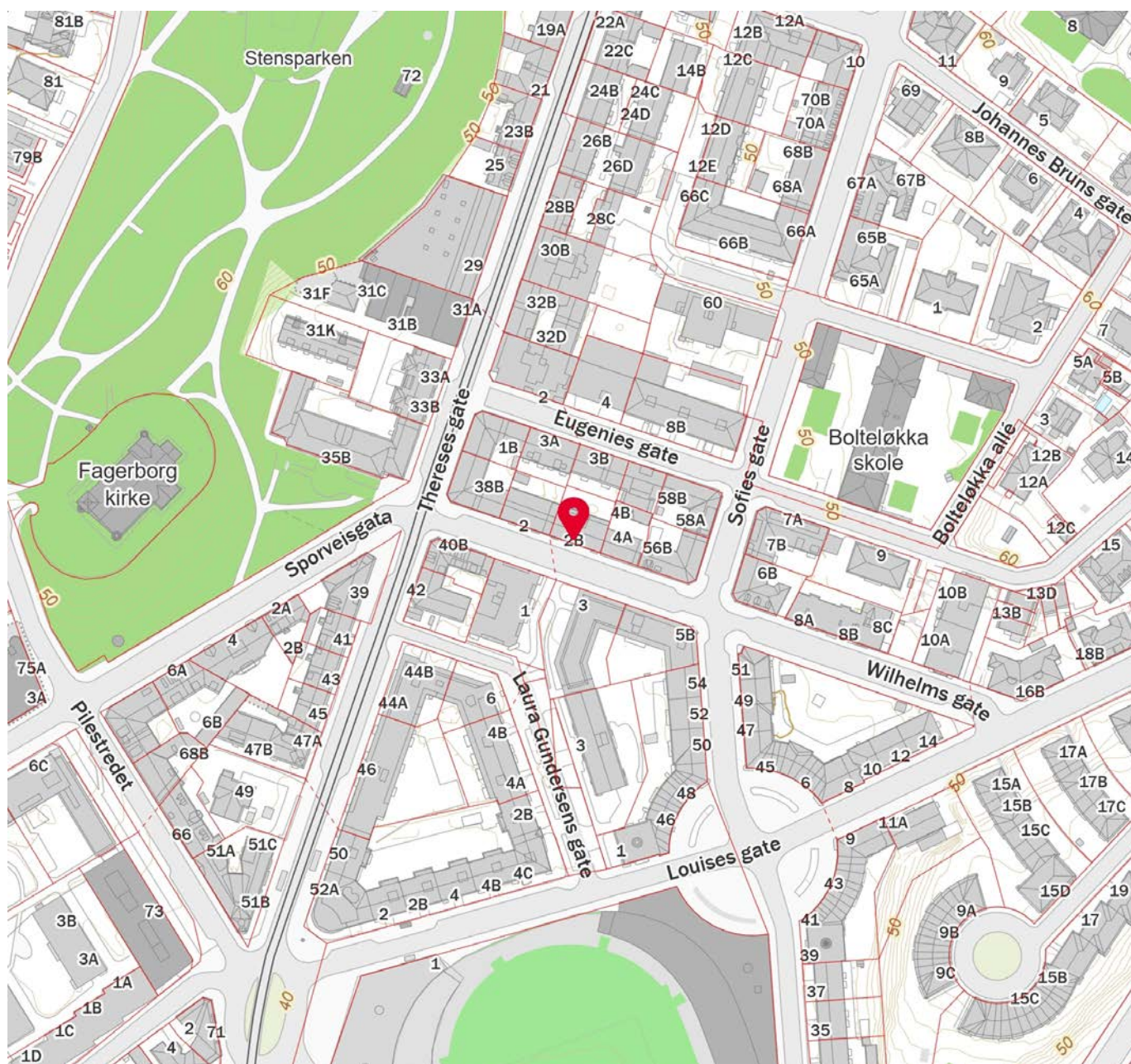
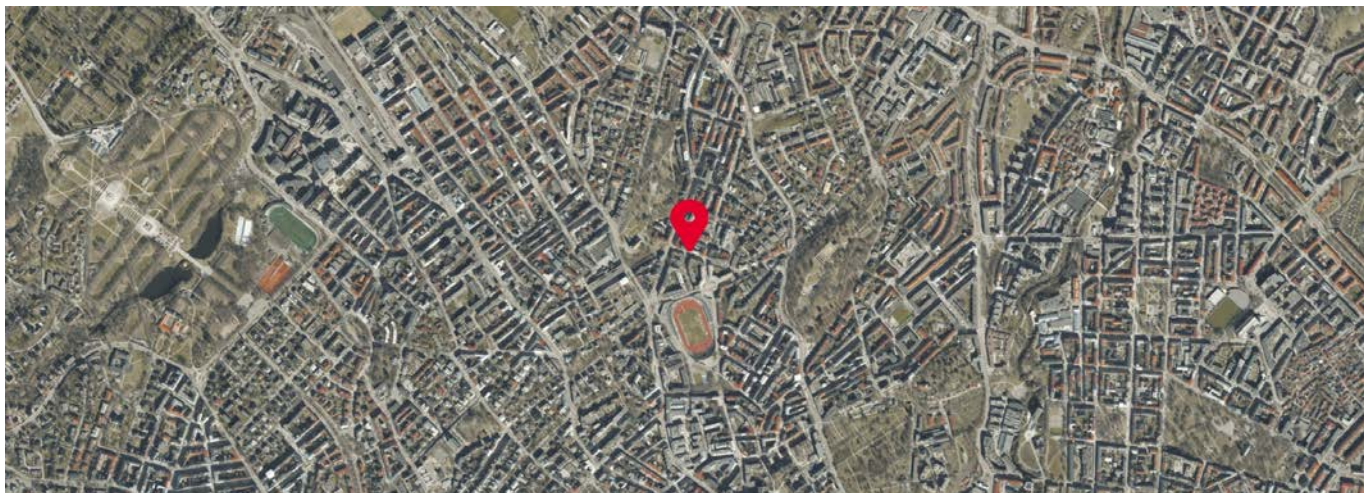
0%

57%

■ Bolteløkka
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Wilhelms gate 2B
0168 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Wold**Oppdragsnummer:****Telefon:** 480 96 939
E-post: anders.wold@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