

WILHELMS GATE 1

INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	27
Plantegning	44
Tekniske dokumenter	46

VELKOMMEN TIL

Wilhelms gate 1

Velkommen til Wilhelms gate 1 - En gjennomgående og pen 3-roms toppleilighet med heis til etasjeplan og solrik balkong vendt mot rolig bakgård.
Leiligheten ligger i 6. etasje og har en god planløsning med entré, bad/wc, to soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 6 kvm.

Vinduer og balkongdør har 3-lags isolerglass fra 2020, og takvinduer med automatisk styring og integrert solskjerming gir ekstra komfort. Badet er oppgradert med nytt dusjkabinett og servantskap i 2025.

Her bor du stille og sentralt på Bislett med kort vei til butikker, restauranter, offentlig kommunikasjon, parker og grøntområder.

Egen bod i 1. etasje på ca. 4 kvm. Ingen forkjøpsrett

Mulighet for leie og kjøp av garasjeplass når dette er ledig i sameiet.



Velkommen til visning med eiendomsmegler/partner Christian Wahl, tlf: 408 00 445



NØKKELINFO

Prisantydning	7 550 000
Fellesgjeld	54 022
Omkostninger	204 990
Totalpris	7 794 667
Fellesutgifter	3 647 / mnd
Bruksareal	72 m²
BRA-i	68 m²
BRA-e	4 m²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1993
Tomt	924 m² eiet tomt






KAFE
















Kaffebrenneriet






























LG
Direct Drive 8kg



EIENDOMMEN

Meget attraktiv 3-roms toppleil. med sydvestvendt balkong på 6 kvm. Fin utsikt, og sol fra tidlig til sent. Heis.

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 72,0 m²
- BRA-i: 68,0 m²
6. etasje: Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2
- BRA-e: 4,0 m²
1. etasje: Bod

TBA:

6 etasje:I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Velkommen til Wilhelms gate 1- En gjennomført og stilren 3-roms toppleilighet med solrik balkong og heis til etasjeplan.
Beliggende i meget attraktivt og sentralt område på Bislett med kort vei til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og grøntområder.

Leiligheten holder en god standard og har gjennomgående planløsning med solrik balkong, vendt mot bakgård.

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue som har utgang til balkongen.

Kort om boligen:

- Pen og attraktiv 3-roms toppleilighet
- Vinduer og balkongdør er med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2020.
- Takvinduer er utstyrt med automatisk styring for åpning, lukking og integrert solskjerming
- Meget god planløsning
- Dusjkabinett og servantskap på bad nytt i september 2025.
- Solrik balkong på 6 kvm.
- Heisadkomst til etasjen
- Mulighet for leie og kjøp av garasjeplass når dette er tilgjengelig i sameiet
- Kort vei til offentlig kommunikasjon og servicetilbud
- Nærhet til parker og grøntområder
- Ikke forkjøpsrett

Videre disponeres 1 bod i 1 etasje på ca. 4 kvm.
Velkommen til visning med Eiendomsmegler/ Partner Christian Wahl, tlf: 408 00 445

Standard

6 etasje:
Gulvene består av parkett og laminat, med fliser på bad.
Veggene har malt strietapet, teppefelt og fliser på badet.
Himlingene er utført med malte betongelementer.

Entré:
Fin og lys entré med mulighet for hengeplass til ytterklær samt innvendig bod på 1 kvm med gode lagringsmuligheter. Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.
Malt himling, malte og vegger og parkett på gulv.

Stue:
Gjennomgående romslig stue med store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. God plass til sofagruppe og spisebord. Utgang til balkong.
Malt himling, malte og tapetserte vegger og parkett på gulv.

Kjøkken:
Delikat kjøkkeninnredning med slette høyglansfronter fra 2015. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap, samt belysning og strømuttak under overskap. Integrerte hvitevarer omfatter stekeovn, keramisk platetopp, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap. Avtrekksvifte over kokesone med avtrekk ut av boligen. Åpen løsning i stue.
Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Balkong:
Utgang til solrik sydvestvendt balkong på ca. 6 kvm fra stue/kjøkken. Vender ut mot rolig bakgård. Plass til utemøblement.
Balkongen har terrassebord som dekke og rekkverk i stål/metall.

Bad:
Flislagt bad med nytt dusjkabinett og servantskap fra september 2025. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og strømuttak, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og luftespalte under dør for tilluft. Varme i gulv.
Malt himling, fliser på vegger og gulv.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Mulighet for garderobeløsning. Skråvindu med automatisk styring for åpning, lukking og integrert solskjerming.
Malt himling, malte vegger og laminat på gulv.

Soverom 2:
Koselig soverom med plass til enkeltseng/mindre dobbeltseng og kontorpult. Mulighet for garderobeløsning. Rommet er 2 meter bredt. Skråvindu med automatisk styring for åpning, lukking og integrert solskjerming.
Malt himling, malte vegger og laminat på gulv.

Leiligheten disponerer bod i 1.etasje målt til ca 4 m2.

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med papp e.l.
Yttervegger av betong med utvendig pussede flater.
Etasjeskillere er utført i betong.
Bygningen antas å være fundamentert til faste eller komprimerte masser.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vinduer og balkongdør er med 3-lags isolerglass

med produksjonsår 2020. Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass har normalt en teknisk levetid på 30-40 år (Byggforsk 700.320).
Takvinduer er utstyrt med automatisk styring for åpning, lukking og integrert solskjerming.
Ytterdør av brann- og lydklassifisert type, utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås.

Tilstandsrapport

Takstmann: Matias Utnem
Takstfirma: Builtby AS
Dato for takst: 12.10.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG2:
UTVENDIG
1. Dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Døren fremstår i brukbar stand, men det er registrert skader rundt låskasse på dørkarmen. Konsekvens/tiltak.
Andre tiltak:På bakgrunn av registrerte skader rundt innfesting vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2.
2. Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert slitasje på terrassebordene samt mosevekst langs vegg og beslag. Dette indikerer fuktpåvirkning og begrenset vedlikehold. Konsekvens/tiltak. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Tiltak som rengjøring og overflatebehandling anbefales for å forhindre videre nedbrytning.
INNVENDIG
3. Overflater. Vurdering av avvik: Det er registrert slitasje på gulv i gang, stue og kjøkken i form av riper, hakk og sår, særlig ved balkongdør. Det er også registrert knirk i gulv ved døren ut til terrasse. Øvrige ovflater fremstår med normal aldersmessig slitasje uten vesentlige avvik.
Konsekvens/tiltak.Tiltak: På bakgrunn av observerte slitasjeskader og lokal knirk vurderes overflatene samlet til tilstandsgrad 2.
4. Bad. Overflater vegger og himling. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fuger.Det er registrert gulning av silikonfug i hjørne ved vask, samt enkelte sprekker i mørtelfuger. Silikonfugen har stedvis sluppet fra underlaget. Det er registrert sprukket flis ved siden av servant og sprekk i flis over servant.
Konsekvens/tiltak.Overflater må rengjøres.På grunn av registrerte skader i fuger og fliser vurderes vegger og himling samlet til tilstandsgrad 2.
5. Bad. Overflater Gulv. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger. Det er registrert misfarging av fuger og gulning av silikonfug. Ved banking på flisene ble det registrert noe lydforskjell rundt dusjkabinettet, noe som kan indikere løsere fliser eller ujevn vedheft. Forholdene vurderes som moderate og normalt for et bad av eldre dato.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke

alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Overflater må behandles. Basert på observerte forhold vurderes gulvet til tilstandsgrad 2.
6. Bad. Sluk, membran og tettesjikt. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Manglende tilgang til sluk og fravær av dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere utførelse eller tilstand på membran og tettesjikt. Det er heller ikke kjent om membranen er korrekt klemt til sluket. Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. På grunn av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2.
TEKNISKE INSTALLASJONER
7. Vannledninger. Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rør-i-rør-systemet gir normalt god beskyttelse mot skjulte lekkasjer, men det er ikke montert lekkasjestopper, noe som anbefales for økt sikkerhet. Konsekvens/tiltak:Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Fravær av lekkasjestopper innebærer økt risiko for vannskade ved eventuell lekkasje. Det anbefales å montere lekkasjestopper med føler under oppvaskbenk og ved andre utsatte installasjoner. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.
8. Varmtvannstank. Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet på kjøkkenet.
Berederen er fra 2013. Det er ikke montert lekkasjesikring. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Berederen fremstår i funksjonell stand uten synlige lekkasjer, men den mangler lekkasjesikring, noe som medfører risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
9. Elektrisk anlegg. 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

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?
Svar: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Svar: 5 år 8 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja

Kjenner du til om det er utført arbeid på

bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært Beskrivelse: Utskifting av dusjkabinett og ny servant Arbeid utført av: Bislett Rør AS

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja, Tilstandsvurdering ifbm salget nå.

Innvendige overflater

Gulvene består av parkett og laminat, med fliser på bad.
Veggene har malt strietapet, teppefelt og fliser på badet.
Himlingene er utført med malte betongelementer.

Tekniske installasjoner

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Boligen har vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system. Samlestokken er plassert i benkeskap under kjøkkenvask. Kursene er merket, og stoppekran er plassert på samme sted. Stoppekranen ble testet og fungerer.
- Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.
- Boligen ventileres ved mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, kombinert med tilluftsventiler i vinduer. Løsningen er vanlig for boliger fra perioden og vurderes som tilfredsstillende forutsatt at avtrekksvifter fungerer som tiltenkt og at ventiler holdes åpne. Ingen synlige avvik ble registrert ved befaring. Luftutskiftingen er imidlertid væravhengig og kan variere i effekt.
- Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet på kjøkkenet. Berederen er fra 2013. Det er ikke montert lekkasjesikring.
- Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall kurser i anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring som dokumenterer utførelse eller eventuelle oppgraderinger.
- Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner samt varme i gulv på bad.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

924,30 m² eiet tomt.

Pent opparbeidet fellestomt med busker, trær og beplantning. Fin hellelagt bakgård med blomterbed og sittegruppe og sykkelparkering.

Parkering
Sameiet har garasjeanlegg i kjelleren og det blir utlyst mulighet for leie av plass så fort det er ledig.

Det er beboerparkering i dette området. Den årlige prisen for å parkere i sonen, etter søknad hos kommunen, er pt.
kr 6200,- for bensinbil, dieselbil, hybridbil og ladbar hybridbil, og kr 2090,- for elbil (helelsektrisk).

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.
Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
Attraktiv og meget sentral beliggenhet på Bislett med kort vei til servicetilbud, restauranter, kollektivtrafikk og grøntarealer.

Boligen hører til Bolteløkka skolekrets med barneskolen rett rundt hjørnet, og Fagerborg ungdomsskole bare 11 minutters spasertur unna.

Dagligvarehandelen er i umiddelbar nærhet og man finner både Coop Extra og Kiwi i Theresesgate, eller søndagsåpne Bunnpris litt lengre opp i veien. I det samme området ligger også et utvalg av frisører, blomsterbutikker, Squeeze massasjeklinikk, Normal og Boots apotek.

Kort vei til hyggelige kafeer og restauranter som Godt Brød, Laundromat, Kaffebrenneriet, Kolonialen, Smalhans, Cafe Nero, Fyr, Java Kaffebar med flere.
På St. Hanshaugen ligger også Gutta på Haugen som selger smaksrike råvarer av ypperste kvalitet. Gangavstand til populære Bogstadveien/ Hegdehaugsveien hvor man finner alt av servicetilbud. Videre er det kort vei til Karl Johans gate og Aker Brygge.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i området med flere parker som St. Hanshaugen ,"Idioten" og Stensparken. Gangavstand til Akerselva som har flott turvei fra Maridalen til Bjørvika.
For innendørs trening finnes det blant annet flere SATS-sentere og Bislet bad har både basseng og andre treningsmuligheter.

Det er også gode utetreningsområder på Lille Bislet med både treningsstativer, basket- og fotballbane.

Adkomst
Enkel adkomst fra gate.

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon i nærområdet med holdeplass for 21-bussen noen meter unna og 37-bussen Nydalen/Helsfyr på St.Hanshaugen med hyppige avganger til alle døgnets tider. 17 og 18-trikken går fra Bislett stadion.

Bebyggelse i nærområdet
Det er gårds-/ leilighetsbebyggelse i området.

Skole og barnehage
Leiligheten sogner til Bolteløkka Barneskole og Fagerborg Ungdomsskole.

Flere barnehager i nærområde.
Gangavstand til blant annet Oslo Met, Kristelig Gymnas og Akademiet videregående skole.

Økonomi

Sameiet
Wilhelmsgate Sameie, Org.nr: 983 602 789
Forretningsfører: OBOS eiendomsforvaltning

Sameiet består av 34 seksjoner; 32 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk

Leiligheten tilhører Wilhelmsgate Sameie som består av 34 seksjoner; 32 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon. Wilhelmsgate Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983602789, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Wilhelms Gate 1.

Styrets arbeid 2024/2025:
- Løpende kontakt med byggeprosjektet i Wilhelms gate 3.
- Etterkontroll og noe utbedring på nye vinduer og balkongdører/skyvedører i sameiet.
- Etablert avtale for fakturering av forbruk på Easee ladere i garasjen.
- Hatt videoinspeksjon/rørkontroll fra Rørlegger-sentralen.
- Løpende vedlikehold av heis.
- Fulgt opp vaktmester.
- Ny fiber fra Global Connect etablert til sameiet.
- Ny avtale på forsikring.
- Hatt gartner til å vedlikeholde bed og blomster i sommermånedene.
- Satt opp sandkassen i bakgården.
- Fulgt opp renholdsfirmaet vi har avtale med.
- Utført vår og høst dugnad.
- Holdt 5 styremøter.
- Jobber med å utbedre inngangsparti og lekkasje ned i garasje.
- Felles brannvarsling vil bli implementert i løpet av året.
- Utleie av felles parkeringsplass.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023: Foretatt justeringer av dørlåser, byttet ut låsen i heisen, skiftet ut panel på calling-anlegget, og innhentet tilbud på et nytt, moderne brannvarslingsanlegg
2020: Nye vinduer og balkongdører

2019: Montert elbilladere i garasje. Takpapp er skiftet.
2015: Reparert garasjeport/system. Hovedrengjøring av fellesområder.
2014: Ny søppeldør
2013: Ytterdør og nytt callinganlegg 2007: Rehabilitering av gården utvendig 2006: Beskjæring av trær 2003: Fjernet tagging og rep. skader. Reparert garasjeport/ system.

TV/Internett/bredbånd: GlobalConnect er sameiets internettleverandør.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Vedtekter og ordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 647,- pr. mnd. og inkluderer:
Felleskostnader 3 408,30,-
Dugnadstillegg 50,-
Global Connect Fiber 189,00,-

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, felles forsikring, forretningsførsel, renhold i fellesarealene, vaktmestertjenester, kommunale avgifter mm.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader
Det foreligger eiendomsskatt på eiendommen. Dette utgjør kr. 643,- pr. år.

Fellesgjeld
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 1 713 568,- pr. 06.10.2025.
Andel fellesgjeld er kr. 54 022,- pr. 06.10.2025.

Andel fellesformue er kr. 12 046,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207910643
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restgjeld:1 713 568,00,-
Andel av saldo: 54 022,83,-
Siste termin: 30.10.2035
Type rente: Flytende
Terminer i året: 12
Kapitalkostn.: 627,98,-

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet

Dyrehold
Ref. husordensreglene:
Sameiere med husdyr må vise ansvar. Hund skal holdes i bånd på sameiets område; ekskrementer skal fjernes øyeblikkelig. Bruk pose.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. ,-.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 1 776 426,00,- som

forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 7 105 704,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 190 100,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 000,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 7 809 012,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på nybygg boligblokk

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger, jf. reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

S-1318 Reguleringsplan med reg.best. for eiendommene Thereses gate 40 og 42 og Wilhelms gate 1. Vedtatt av kommunal og arbeidsdepartementet den 01.07.1966. Planen er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

S-762 Endret regulering av Laura Gundersensgate - og regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalet Wilhelms gate-Theresegt.-Laura Gundersens gate. (Sofiesgt. 54B). Vedtatt av kommunal og arbeidsdepartementet den 27.01.1959.

Pågående byggesaker:
Saksnummer 20250607 Wilhelms gate 3 - mulig ulovlig fasadeendring. Siste dokument i saken datert 05.09.2025 Saksnummer 202457984 Wilhelms gate 3 - Utskifting av røropplegg. Siste dokument i saken datert 19.07.2024 Saksnummer 202506191 Wilhelms gate 3 - ulovlige skillevegger mellom balkonger - Ulovlighet unnlatt oppfølging. Siste dokument i saken datert 19.11.2024

Saksnummer 202555609 Wilhelms gate 2 - Oppdeling av 1 leilighet til 2. Siste dokument i saken datert 10.09.2025 Saksnummer 202508197 Wilhelms gate 2 - innredning av loft.
Siste dokument i saken datert 17.06.2025 Saksnummer 202551668 Wilhelms gate 2 - Endringer i kjelleretasje. Siste dokument i saken 02.06.2025 Saksnummer 202505081 Wilhelms gate 4 - melding om murpuss som faller fra fasade. Siste dokument i saken datert 09.10.2025 Saksnummer 202504913 Wilhelms gate 4 A - ulovlig bruksendring av lokale til skjønnhetssalong. Siste dokument i saken datert 09.07.2025

Pågående plansak:
Saksnr. 202009589 Eugenies gate 12 - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole. Siste dokument i saken datert 15.08.2025. Saksnr. 202207037 Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé. Siste dokument i saken datert 12.02.2025

Vei, vann og avløp
Vei: Offentlig
Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/217/478/29: 28.03.1958 - Dokumentnr: 300882 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:478
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1992 - Dokumentnr: 61005 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:478
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1888 - Dokumentnr: 900092 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:478
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

28.09.1993 - Dokumentnr: 46367 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/2747

Utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter og styret skal informeres om leietakere som flytter inn.

Det gjøres oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

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

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Wilhelms gate 1
217/478/0/29 i Oslo

Type bolig: Leilighet

Selger
Ola Lenes Fadnes

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 13-25-0041
Ansvarlig megler: Christian Wahl
+47 40 80 04 45
cw@askeiendomsmegling.no

ASK Oslo Ekeberg AS
ASK Eiendomsmegling Segment AS
NO 933 918 106 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Eiendomsmegling Segment AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Eiendomsmegling Segment AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Eiendomsmegling Segment AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale med selger.
Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.
Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne

nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.
Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved

beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Markedspakke : 24 990,00
Visningshonorar/Overtagelse pr. stk. : 3 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

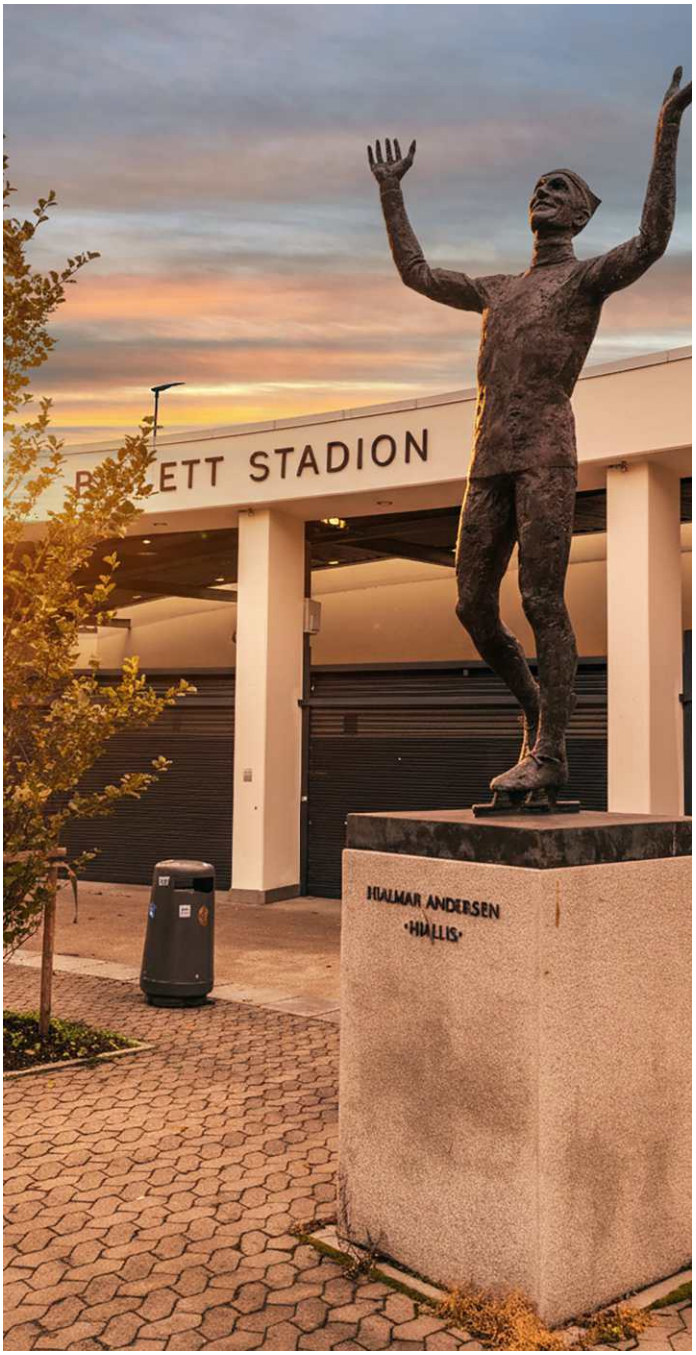
Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.01.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.





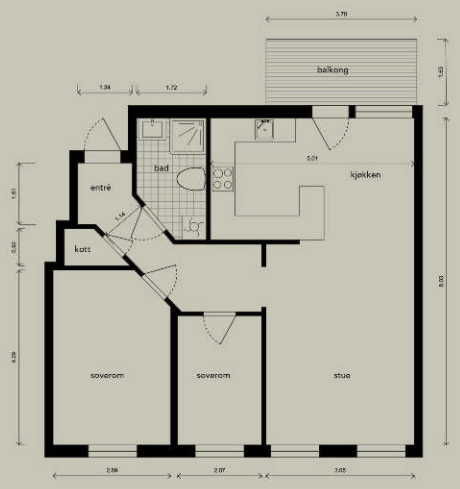

Kaffebrenneriet


ETT STADION
HJALMAR ANDERSEN
·HJALLIS·

PLANTEGNING

Wilhelms gate 1

Wilhemsgate 1



TEKNISKE DOKUMENTER

Wilhelms gate 1

Nabolagsprofil

Wilhelms gate 1 - Nabolaget Bislett - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bislett Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	2 min 0.2 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	15 min 1.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	5 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

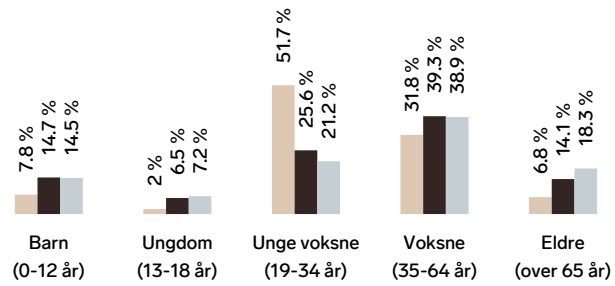
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
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
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Theresesgate	3 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. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

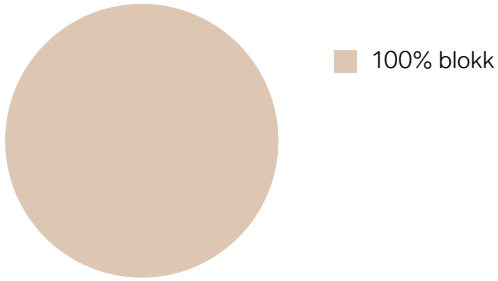
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Nye Bislett stadion, innendørs friidrett Aktivitetshall, fotball, friidrett	4 min 0.3 km
The Work Out	2 min
SATS Fagerborg	4 min

Boligmasse



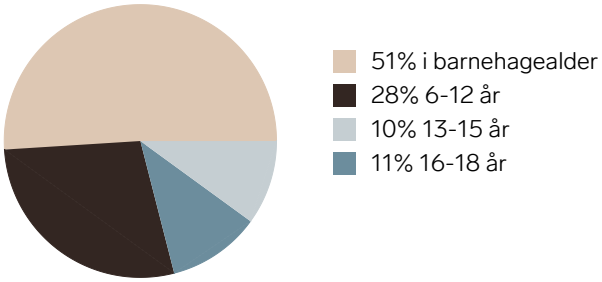
«Her er det lett å ha det gøy!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	14 min
Boots apotek Bislett	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



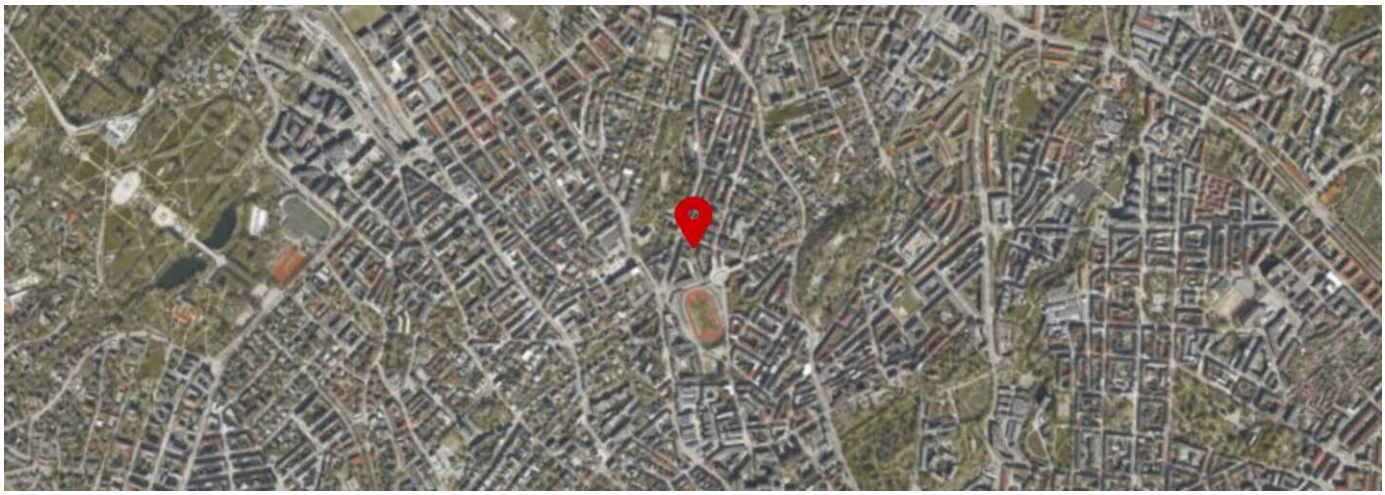
Familiesammensetning

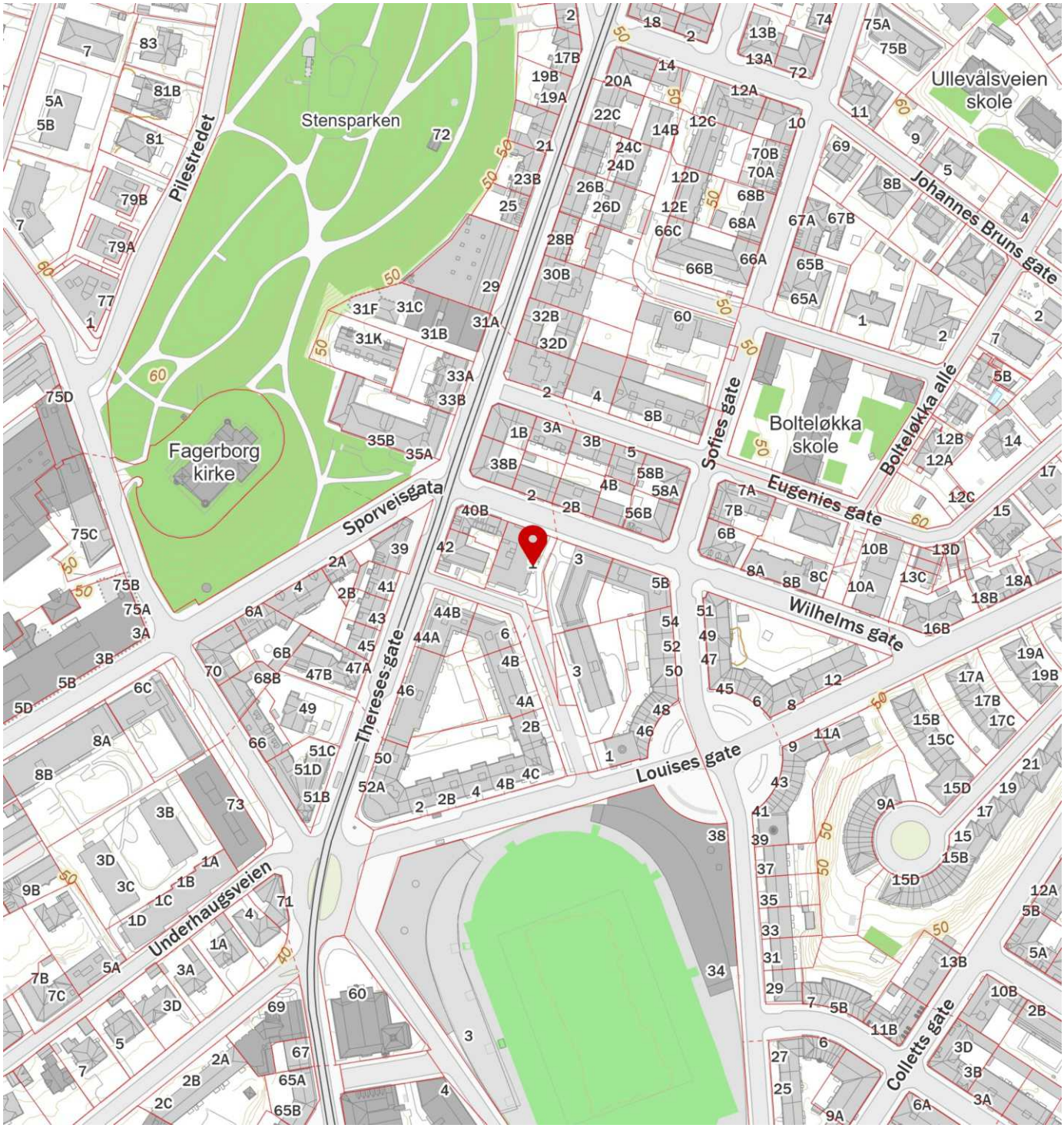


Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Wilhelms gate 1, 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 478, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 08.10.2025 **Rapportdato:** 12.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22486-1030 **Referansenummer:** IY3709

Foretak: BUILTBY AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Matias Utnem

Uavhengig Takstingeniør

post@builtby.no

920 59 064

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 er plassert i 6 etasje.

Leiligheten fremstår jevnt vedlikeholdt med normal slitasje for alder. Vinduer/balkongdør fra 2020 (3-lags) og mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken gir et funksjonelt inneklima. Badet har tilfredsstillende fall og nyere innredning (2025), men mangler dokumentasjon på membran; lokale fuge-/flisavvik bør følges opp. Kjøkken fra 2015 fremstår funksjonelt, med mindre vedlikeholdsbehov (bl.a. løs silikonfuge). VVS er rør-i-rør med fungerende stoppekran, men bereder fra 2013 mangler lekkasjesikring. Elektrisk anlegg har automatsikringer og kursfortegnelse, men uten fremlagt samsvarserklæring for hele anlegget. Samlet vurderes leiligheten å ha moderat vedlikeholdsbehov på kort sikt (fuger, lekkasjesikring bereder, mindre overflater), og normalt løpende vedlikehold videre.

Romhøyder:
Stue: 2,412 m
Bad: 2,414 m
Soverom: 2,418 m

Oppvarming: Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner og varmekabler på bad.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør er med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2020. Takvinduer er utstyrt med automatisk styring for åpning, lukking og integrert solskjerming.

Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass har normalt en teknisk levetid på 30–40 år (Byggforsk 700.320).
Ytterdør av brann- og lydklassifisert type, utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås.

Boligen har balkong på ca 6 m2 med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har terrassebord som dekke og rekkverk i stål/metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består av parkett og laminat, med fliser på bad. Veggene har malt strietapet, teppefelt og fliser på badet. Himlingene er utført med malte betongelementer.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badets alder er ikke oppgitt, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller tettesjikt.
Veggene er flislagte. Himlingen er utført med malt betong overflate.

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til sluk på 33 mm. Fall ble kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende.

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og strømuttak, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett og servantskap er montert nytt i september 2025.

Badet har mekanisk avtrekk og luftespalte under dør for tilluft.

Hulltaking er ikke utført da det er montert kjøkkeninnredning på vegg mot våtsone samt mot fellesområdet, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre destruktiv kontroll.

Det er foretatt fuktmåling på overflater inne på badet. Målingene viser ingen tegn til unormal fukt, og overflatene fremstår tørre og uten synlige fuktskader. Vurderingen er basert på ikke-destruktive målinger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er, ifølge eier, montert i 2015. Innredningen består av over- og underskap med slette høyglansfronter, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap, belysning og strømuttak under overskap. Hvitevarer omfatter stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system. Samlestokken er plassert i benkeskap under kjøkkenvask. Kursene er merket, og stoppekran er plassert på samme sted. Stoppekranen ble testet og fungerer.
Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Boligen ventileres ved mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, kombinert med tilluftsventiler i vinduer.
Løsningen er vanlig for boliger fra perioden og vurderes som tilfredsstillende forutsatt at avtrekksvifter fungerer som tiltenkt og at ventiler holdes åpne. Ingen synlige avvik ble registrert ved befaring. Luftutskiftingen er imidlertid væravhengig og kan variere i effekt.
Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet på kjøkkenet. Berederen er fra 2013. Det er ikke montert lekkasjesikring.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall kurser i anlegget. Det er ikke fremlagt

Beskrivelse av eiendommen

samsvarserklæring som dokumenterer utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

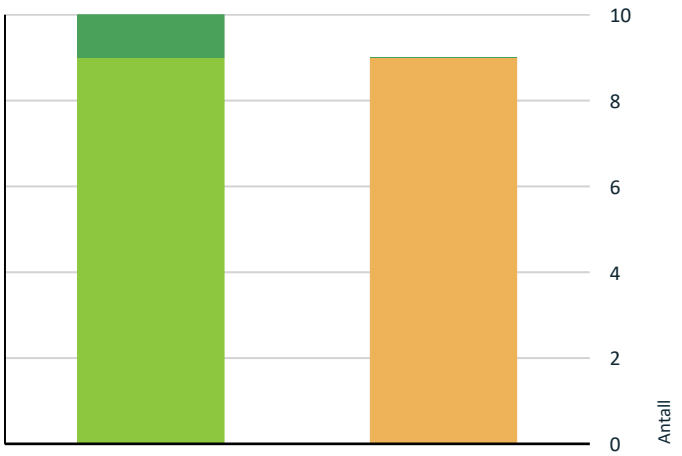
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør er med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2020. Takvinduer er utstyrt med automatisk styring for åpning, lukking og integrert solskjerming.

Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass har normalt en teknisk levetid på 30–40 år (Byggforsk 700.320).

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Ytterdør av brann- og lydklassifisert type, utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Døren fremstår i brukbar stand, men det er registrert skader rundt låskasse på dørkarmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På bakgrunn av registrerte skader rundt innfesting vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har terrassebord som dekke og rekkverk i stål/metall.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert slitasje på terrassebordene samt mosevekst langs vegg og beslag. Dette indikerer fuktpåvirkning og begrenset vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak som rengjøring og overflatebehandling anbefales for å forhindre videre nedbrytning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene består av parkett og laminat, med fliser på bad. Veggene har malt strietapet, teppefelt og fliser på badet. Himlingene er utført med malte betongelementer.

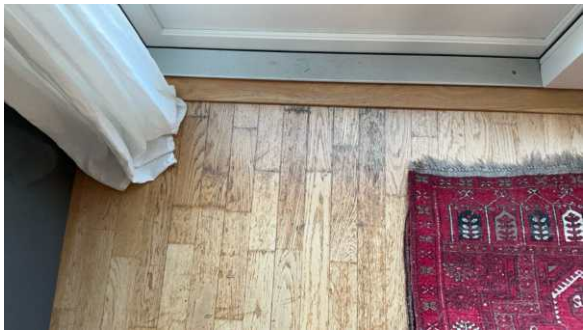
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på gulv i gang, stue og kjøkken i form av riper, hakk og sår, særlig ved balkongdør. Det er også registrert knirk i gulv ved døren ut til terrasse. Øvrige overflater fremstår med normal aldersmessig slitasje uten vesentlige avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

På bakgrunn av observerte slitasjeskader og lokal knirk vurderes overflatene samlet til tilstandsgrad 2



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

6.ETASJE > BAD

Generell

Badets alder er ikke oppgitt, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller tettesjikt.

6.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte. Himlingen er utført med malt betong overflate.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert gulning av silikonfug i hjørne ved vask, samt enkelte sprekker i mørtelfuger. Silikonfugen har stedvis sluppet fra underlaget. Det er registrert sprukket flis ved siden av servant og sprekk i flis over servant.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må rengjøres.

På grunn av registrerte skader i fuger og fliser vurderes vegger og himling samlet til tilstandsgrad 2

Flislagte overflater har normalt en levetid på 20–30 år (Byggforsk 700.320). Lokale skader kan utbedres, men alderen tilsier at deler av overflatenes levetid er forbrukt.

Tilstandsrapport





6.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til sluk på 33 mm. Fall ble kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfarging av fuger og gulning av silikonfug. Ved banking på flisene ble det registrert noe lydforskjell rundt dusjkabinettet, noe som kan indikere løsere fliser eller ujevn vedheft. Forholdene vurderes som moderate og normalt for et bad av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Overflater må behandles.

Basert på observerte forhold vurderes gulvet til tilstandsgrad 2

Det anbefales å utbedre fuger og silikonfuger, samt kontrollere om fliser med lydavvik sitter løst. Ved tegn til vedvarende fukt bør tilstanden undersøkes nærmere av fagperson, og eventuell oppgradering vurderes.

6.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Dusjkabinettet er plassert over sluket, og det er derfor ikke mulig å inspisere sluket visuelt. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser type eller utførelsesår for membranen.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Manglende tilgang til sluk og fravær av dokumentasjon gjør det ikke mulig å verifisere utførelse eller tilstand på membran og tettesjikt. Det er heller ikke kjent om membranen er korrekt klemt til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

På grunn av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 2

Manglende informasjon og inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tetthet og levetid. Dersom membranens alder overstiger 20 år, bør full oppgradering av våtrommet vurderes. Det anbefales å kontrollere slukets tilstand ved neste oppgradering eller service, og sikre at tettesjiktet er forskriftsmessig tilknyttet sluket.

6.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning og strømuttak, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett og servantskap er montert nytt i september 2025.

6.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk og luftespalte under dør for tilluft.

Mekanisk avtrekk gir tilfredsstillende luftsirkulasjon, forutsatt at viften er i drift og tilluft gjennom spalten ikke er blokkert. Ingen avvik ble registrert ved befaring.

6.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er montert kjøkkeninnredning på vegg mot våtsone samt mot fellesområdet, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre destruktiv kontroll.

Det er foretatt fuktmåling på overflater inne på badet. Målingene viser ingen tegn til unormal fukt, og overflatene fremstår tørre og uten synlige fuktskader. Vurderingen er basert på ikke-destruktive målinger.

Selv om ingen avvik ble registrert, innebærer manglende hulltaking en viss usikkerhet om tilstanden bak overflatene.

KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er, ifølge eier, montert i 2015. Innredningen består av over- og underskap med slette høyglansfronter, samt laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap, belysning og strømuttak under overskap. Hvitevarer omfatter stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ut av boligen.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det er registrert løs silikonfug i skjøten mellom benkeplatene, noe som kan føre til fuktinntrengning i underliggende materiale dersom det ikke utbedres.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert avtreksvifte over komfyr med avkast ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system. Samlestokken er plassert i benkeskap under kjøkkenvask. Kursene er merket, og stoppekran er plassert på samme sted. Stoppekranen ble testet og fungerer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rør-i-rør-systemet gir normalt god beskyttelse mot skjulte lekkasjer, men det er ikke montert lekkasjestopper, noe som anbefales for økt sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Fravær av lekkasjestopper innebærer økt risiko for vannskade ved eventuell lekkasje. Det anbefales å montere lekkasjestopper med føler under oppvaskbenk og ved andre utsatte installasjoner.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres ved mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, kombinert med tilluftsventiler i vinduer.

Løsningen er vanlig for boliger fra perioden og vurderes som tilfredsstillende forutsatt at avtrekksvifter fungerer som tiltenkt og at ventiler holdes åpne. Ingen synlige avvik ble registrert ved befaring. Luftutskiftingen er imidlertid væravhengig og kan variere i effekt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet på kjøkkenet. Berederen er fra 2013. Det er ikke montert lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen fremstår i funksjonell stand uten synlige lekkasjer, men den mangler lekkasjesikring, noe som medfører risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall kurser i anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring som dokumenterer utførelse eller eventuelle oppgraderinger.

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.
   ikke kjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
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?
Nei

Generell kommentar

Det er registrert løs ledning til taklampe på badet.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TG 0 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.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

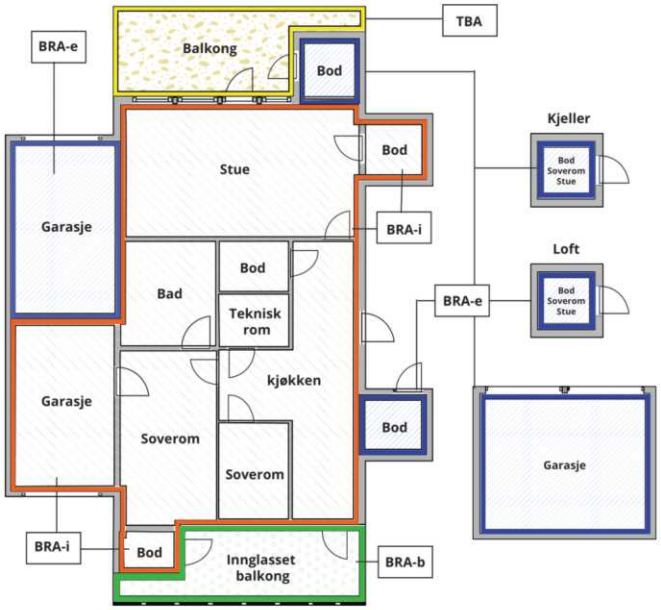
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6.Etasje	68			68	6
1.Etasje		4		4	
SUM	**68**	**4**			**6**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer bod 1.etasje målt til ca 4 m2.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Ola Lenes Fadnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	478		29	924 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Wilhelms gate 1

Hjemmelshaver
Fadnes Ola Lenes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Bislett

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977 med senere endringer i henhold til S-2937 datert 01.10.1987. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak 262 gjennom ny "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn." Området blir berørt av endringer i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune som følge av dette. Denne nye planen får betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo. Henviser til kommunens nettsider for ytterligere informasjon: https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/

Om tomten

Eiet tomt på 924,3 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner og varmekabler på bad.

Parkering

Parkering
Sameiet har garasjeanlegg i kjelleren og det blir utlyst mulighet for leie av plass så fort det er ledig.

Det er beboerparkering i dette området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med papp e.l. Yttervegger av betong med utvendig pussede flater. Etasjeskillere er utført i betong. Bygningen antas å være fundamentert til faste eller komprimerte masser.

Romhøyder:

Romhøyder:
Stue: 2,412 m
Bad: 2,414 m
Soverom: 2,418 m

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 465 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjennelse 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med
endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.
Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.
Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og
inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Oslo Syd

Oppdragsnr.
13250041

Selger 1 navn
Ola Fadnes

Gateadresse
Wilhelms gate 1

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250041

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt dusjkabinett og servant
Arbeid utført av	Bislet Rør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250041

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250041

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250041

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Fadnes	5dbaae68256226ba4a58 c25a8c57e042ae677684	28.10.2025 10:55:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250041

- 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



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 7 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 11 000**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 16 000**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 13-25-0041
Adresse: Wilhelms gate 1, 0168 Oslo
Betegnelse: Gnr. 217, Bnr. 478, Snr. 29, Oslo kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM kr _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 16.01.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

ASK Oslo Ekeberg AS, org.nr. 933918106
Sandstuveien 49 A, 1184 Oslo, Tlf: 40800444 E-post: tw@askeiendomsmegling.no

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no