

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

WILSES GATE 4 A

PRISANTYDNING
5 790 000,-

Lekker klassisk 2-roms. Sydvestvendt balkong. Lys og gjennomgående. Peisovn. Meget sentral beliggenhet.

BRA-I
58 kvm

OM EIENDOMMEN

I Wilses gate 4A får du en gjennomgående 2-roms i fjerde etasje med gode lysforhold, klassiske bygårdsdetaljer og en sydvestvendt balkong som vender mot et stille gårdsrom. Leiligheten har fått flere oppgraderinger de siste årene, blant annet nye gulv, malte flater og nyere innredning på badet. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og direkte utgang til balkongen, noe som gjør rommet lett å bruke både til hverdags og når du har gjester. Stuen har peisovn som gir en lun atmosfære, og planløsningen gjør at rommene oppleves åpne og enkle å møblere. Beliggenheten er et stort pluss, med kort vei til Torggata, Youngstorget, kollektivtransport og Akerselva, samtidig som selve gaten er rolig.

Høydepunkter:

- Sydvestvendt balkong ca. 4,5 m²
- Klassiske og sjarmerende detaljer
- Peisovn i stuen
- Nyere parkett 2024-2026
- Oppgradert baderomsinnredning 2026
- Tre boder medfølger
- Rolig beliggenhet nær sentrum
- Ingen dokumentavgift, lave omkostninger
- Ingen forkjøpsrett

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Primærrom (P-ROM)	58 m²
Bruksareal (BRA)	67 m²
BRA-I	58 m²
BRA-E	9 m²
Tomteareal	713 m²
Antall rom	2
Antall soverom	1
Byggeår	1897
Energimerking	F - Orange

ØKONOMI

Prisantydning	kr 5 790 000,-
Andel fellesgjeld	kr 89 041,-
Andel fellesformue	kr 11 356,-
Felleskostnader/mnd	kr 6 366,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 9 900
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk med nyere parkett og lyse flater. Plasseringen midt i leiligheten gjør det enkelt å bevege seg videre til de andre rommene, og det er god plass til å organisere yttertøy og sko på en praktisk måte.

Stue

Stuen er lys og romslig, med store vinduer som slipper inn godt med dagslys. De klassiske detaljene som stukkatur og rosett gir rommet særpreg, mens den nyere parketten gir et rent og moderne uttrykk. Peisovnen gir både varme og en hyggelig atmosfære, og rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i egen del av leiligheten og har god skaplass, integrerte hvitevarer og en benkeløsning som gjør matlagingen enkel. Utgangen til balkongen gjør rommet ekstra praktisk, enten du vil lufte under matlaging eller ta med deg maten ut.

Balkong

Balkongen vender mot sydvest og får gode solforhold. Den ligger mot et stille gårdsrom og har plass til både bord, stoler og planter. Dette er et sted som brukes gjennom store deler av året, enten det er for en kopp kaffe, en enkel middag ute eller et lite avbrekk i løpet av dagen.

Soverom

Soverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og skyvedørsgarderoben gir rikelig med oppbevaring. Med nyere parkett og lyse flater oppleves rommet som rolig og lett å innrede etter egne behov.

Bad

Badet er praktisk innredet med dusjkabinett, servant med oppbevaring, wc og plass til vaskemaskin. Rommet fungerer fint i dag, og for den som ønsker å modernisere, ligger alt til rette for en oppgradering etter egne ønsker og standard.

Boder

Det følger tre boder med leiligheten: én på loft, én i trappeløpet og én i kjeller. Dette gir gode lagringsmuligheter for alt du ikke ønsker å ha i leiligheten til daglig.

Beliggenhet

Wilses gate 4A ligger midt i hjertet av Fredensborg, et område som kombinerer byliv og ro på en måte som gjør hverdagen både enkel og behagelig. Gaten er lite trafikkert og oppleves som et lunt avbrekk fra sentrum, samtidig som du har Youngstorget, Torggata og Grünerløkka innen få minutters gange. Her bor du i et nabolag som er kjent for sitt hyggelige nærmiljø, korte avstander og en uformell, urban stemning. Mange som bor her trekker frem nærheten til Akerselva og de små parkene i området som en av grunnene til at Fredensborg føles som et sted man raskt blir glad i.

Nærhet til skole og barnehage

For familier eller de som planlegger det, er området svært praktisk. Møllergata skole ligger bare et minutt unna, og St. Sunniva skole når du på rundt seks minutter til fots. Det gjør hverdagslogistikken enkel, enten det handler om levering, henting eller spontane turer innom. Flere barnehager ligger også tett på, blant annet Hausmannsgate barnehage og Hammersborg barnehage, begge innen fem minutters gange. Det gir en trygg og forutsigbar ramme rundt småbarnslivet, samtidig som alt ligger samlet i et oversiktlig og etablert nabolag.

Offentlig transport og kommunikasjon

Kollektivtilbudet rundt Wilses gate er en av områdets store styrker. Busslinjene i Møllerveien ligger fem minutter unna og tar deg raskt videre i byen. Trikkeforbindelsene ved Storgata ligger åtte minutter unna, og herfra går flere av byens mest sentrale linjer. Ønsker du T-bane, er både Stortinget og Oslo S innen komfortabel gangavstand, med tilgang til samtlige linjer. Det gjør det enkelt å komme seg rundt, enten du pendler, skal på trening, eller bare vil bevege deg på tvers av byen uten å være avhengig av bil.

Fasiliteter og shopping

Daglige innkjøp løses på et øyeblikk, med Joker Møllergata kun et minutt unna og Kiwi Fredensborg rett opp gaten. I tillegg har du Gunerius og hele Torggata innen få minutters gange, med alt fra apotek og spesialbutikker til serveringssteder og små nisjebutikker. Det brede utvalget gjør at du sjelden trenger å bevege deg langt for å få tak i det du trenger, enten det gjelder hverdagsvarer eller mer spontane innkjøp.

Aktiviteter og rekreasjon

I nærområdet er det flere steder folk bruker jevnlig. Kristparken ligger bare et par minutter unna, og brukes til alt fra ballspill til en kort pause på en benk når været tillater det. Møllergata skole har både ballbane og aktivitetshall som er tilgjengelig utenom skoletid, noe mange i området benytter seg av. For innendørs trening ligger Skippervn Squash og Torggata Bad treningssenter rundt fire minutters gange fra boligen. Akerselva ligger også i nærheten, og mange går eller løper langs elva som en fast del av hverdagen.

Lokale steder og attraksjoner

Området rundt Wilses gate er rikt på kultur og opplevelser. Du har kort vei til Deichman, Kulturkirken Jakob, små gallerier og intime konsertscener. Youngstorget og Torggata byr på et levende restaurant- og uteliv, samtidig som du enkelt kan trekke deg tilbake til den rolige atmosfæren i Fredensborg når dagen er over. Mange setter også pris på nærheten til Vår Frelsers gravlund, et av byens vakreste grøntområder, som inviterer til rolige spaserturer og et lite pusterom midt i byen.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

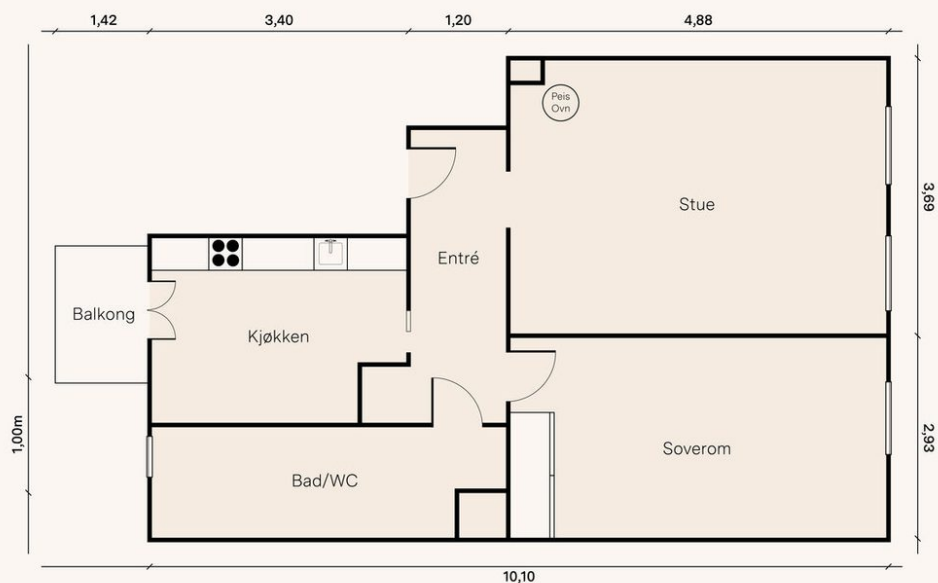
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.



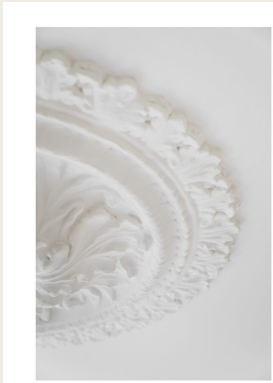


Wilses gate 4A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

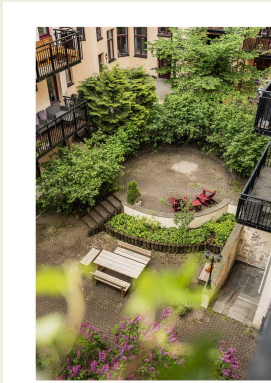
Boa





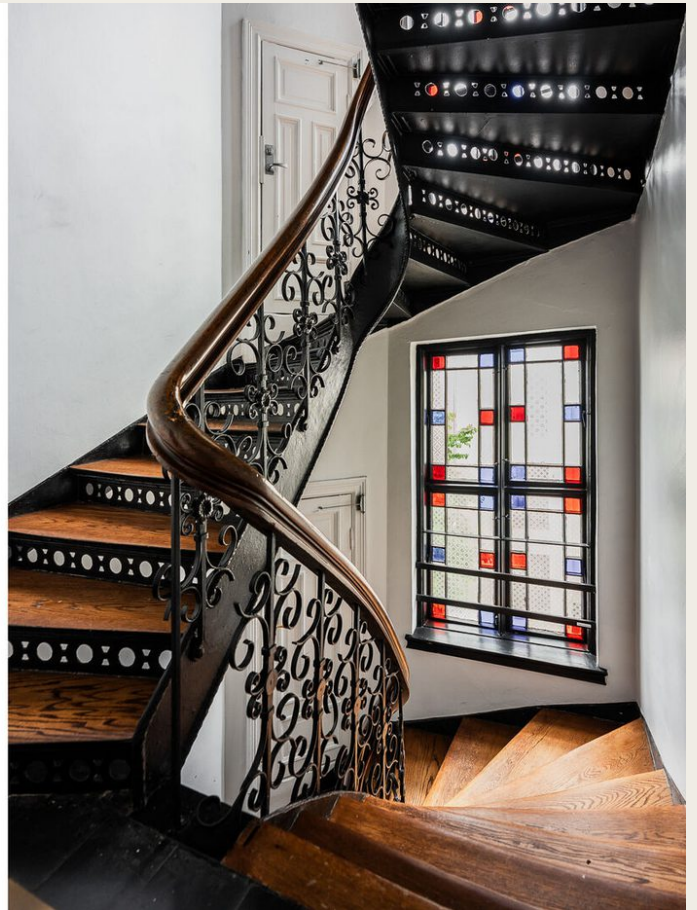
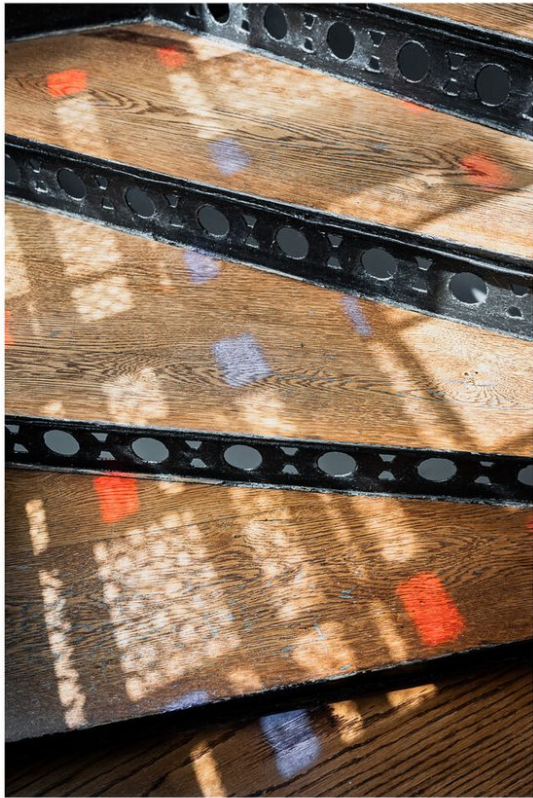
















STANDARD

Overflater:

Gulv med 1-stavs parkett og våtromsvinyl.

* Noe oppforet soveroms- og badegulv.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater, med stukkatur og rosett i stue.

Våtrom:

Bad med våtromsvinyl på gulvet og malte baderomsplater på veggene. Nytt gulvbelegg ble lagt i 2012. Heldekkende servant, servantskap, wc og dusjkabinett + opplegg for vaskemaskin. Baderommet er trolig fra slutten av 80-tallet og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Vannrør av kobber. Naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil i himlingen.

Kjøkken:

Høy kjøkkeninnredning høyglansfolierte fronter. Nedfelt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte i stålhetten og glassplater over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap.

Tekniske installasjoner:

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

* Varmtvann fra fellesanlegg.

* Vannrør av eldre kobberrør.

* Avløpsrør av plast og antar noe eldre avløpsrør av støpejern.

* Elektrisk oppvarming ved panelovner/løse ovner.

* Peisovn i stuen.

* Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- * Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- * Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.
- * Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- * Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- * Vinduer med isolerglass fra som er stemplet produksjonsår 1987, bortsett fra 1 glass i soverommet som er fra 2013.
- * 2-fløyet balkongdør med isolerglass fra ca 2005.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Trebjelkelag som etasjeskillere.
- * Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med båndteking i stål.
- * Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad / Generell

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 1987 har passert en betydelig del av forventet brukstid og har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette gir økt usikkerhet knyttet til tetthet, punktering og videre levetid. Ett glass i soverommet er skiftet i 2013 og har bedre restlevetid enn de øvrige glassene.

- Utvendig / Dører

Eldre entredør har normalt svakere lydisolering og branntekniske egenskaper enn nyere dører. Dette kan påvirke komfort og sikkerhet, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt ved normal bruk.

2-fløyet balkongdør fra ca 2005 har noe lavere isoleringsevne enn nyere løsninger, og alder gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

- Kjøkken / Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig kun avtrekksventil til luftpipe i kjøkken. I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

2-roms andelsleilighet i frittstående borettslag

INNHold

4.etasje/loft:

Entre/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 4,5 m².

Det medfølger:

- 1 loftsbod med gulvareal på ca 7,5 m².

- 1 bod på ca 1 m² i trappen mellom 4. etasje og loftet.

- 1 kjellerbod med gulvareal på ca 7 m².

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Området har beboerparkering.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

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

Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet baderomsmøbel , vask og blandebatteri. Malt overflater. 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: Egeninnsats

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende? Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fjernet belysning over speilskap og montert koblingsboks.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: Egeninnsats

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget gjennomførte rensing av avløpsrør i leilighetene og bygningens fellesrør som vedlikehold i 2018.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Arbeidet ble utført av Power Clean Pipe

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

4A: Utbedring av lekkasje gjennom tak inn i loftbod. (2024).4B: Ny del over utbygd loft og hele taket mot kristparken har ny takteking (2022)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: Styret i borettslaget har informasjon om hva som er utført og hvilket firma.

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Bygården er fra 1897 og har setningsskader som fører til både sprekker, riss og skjevheter. 4B er mer belastet enn 4A.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget har jevnlig utført reparasjoner på fasaden. Reparasjoner på fasaden mot kristparken ble gjennomført i 2025. Byttet en punktert rute i vindu på soverommet i 2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: Fasadearbeid: Karapinar Entreprenør Bytte av vindusrute: Glassmester engasjert av borettslaget, usikker på firma.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller? Ja

Beskrivelse:

I rapport fra OPAK er det beskrevet mineralutfellinger i vegg i kjeller

Har boligen loft? Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)? Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

I A-bygget er det felles takterasse som ikke er i bruk. Arbeidet ble gitt bygge- og oppstartstillatelse. Ferdigmelding ble aldri sendt og takterassen mangler ferdigattest og brukstillatelse. I B-bygget er deler av loft innlemmet i leilighet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: Kjenner ikke til hvem som har utført arbeidet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet stikkontakter og lysbrytere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: Egeninnsats.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet? Ja

Av hvem?:

Kontrollen ble utført av elsikkerhetsingeniør Per Terje Runar fra Rejlers Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble ikke funnet noen avvik ved kontrollen.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner? Ja

Av hvem?:

Styret og vaktmester gjennomførte en kontrollrunde i samtlige leiligheter for å sjekke at ingen hadde mekanisk avtrekksvifte koblet til felles ventilasjonsløp på kjøkken eller bad.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, leiligheter med mekaniske vifter skal ha blitt oppfordret til fjerne disse og montere vifte med kullfilter på kjøkken.

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer? Ja

Beskrivelse:

På loftet i A-bygget er det en felles takterasse som ikke er i bruk. I B-bygget er deler av loft utbygd med takoppløft og takterasse. Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret? Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsvurdering gjennomført av OPAK AS. Rapporten omfatter en vurdering av generelle skader og vedlikeholdsbehov knyttet til bygningen

Er forholdet utbedret?

Noe er utbedret. Rapporten omfatter også fremtidige vedlikeholdsbehov.

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Ja

Beskrivelse:

Møllergata barneskole skal legges ned og omgjøres til videregående skole. Det skal anlegges park over Ring 1 og mellom Regjeringskvartalet og Trefoldighetskirken, Deich og det kommende Hoxton hotell.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja

Beskrivelse:

Enkelte naboer har reagert på at det tidvis oppholder seg rusmisbrukere i Kristparken og området rundt. Har inntrykk av at problemstillingen har bedret seg noe etter oppussing av parken.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging? Ja

Beskrivelse:

Det er anbefalt å skifte taket i A-delen. Callinganlegget fungerer med g2-nettet som snart fases ut og bør erstattes.

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? Ja

Funnet ett insekt og en ham som kan ha vært skjeggkre i 2023. Borettslaget har avtale med skadedyrfirma som plasserer ut rottefeller

Øvrige kommentarer:

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn 27.02.2026, ingen avvik ble avdekket. Lyset i komfyr virker ikke.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 og KDP-4

Bygningen er vernet som kulturminne/kommunalt listeført (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo).

Bystyret har vedtatt å legge ned Møllergata skole fra skolestart 2026. Elevene på Møllergata skole må fordeles på nærliggende skoler fra skolestart 2026. Elever som går på Møllergata skole i dag, vil fra høsten 2026 begynne på Ila, Lakkegata eller Vahl skole.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

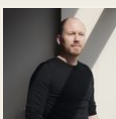
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 911 43 672
stensrud@boaeiendom.no



Adresse

Wilses gate 4A, 0178 OSLO

Dato for energimerking

12.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295110

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

80485557

Gårdsnummer

208

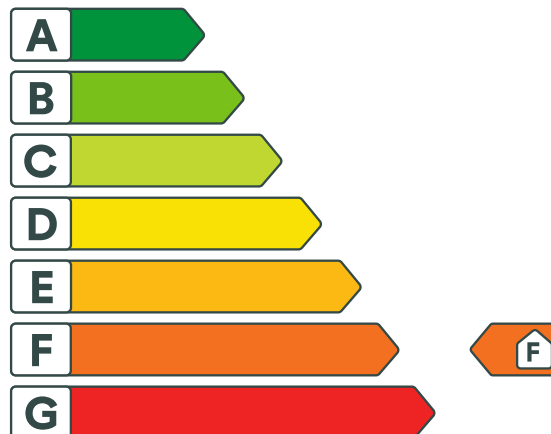
Bruksnummer

822

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0402


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1897

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

58,0 m²

Oppvarmet bruksareal

58,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

256,29 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

256,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 750 kWh



Wilses gate 4A, 0178 OSLO



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Wilses gate 4A, 0178 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3792

BORETTSLAGET WILSESGT 4

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. juni 2026 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styret
8. Ansvarsfrihet for styret
9. Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler
10. Innkomne saker
11. Informasjonssak - Korrigert budsjett for 2026

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bettina Otto er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og skriftlige fullmakter som styret har mottatt. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Alle andelseiere har stemmerett, hver andelsleilighet har én stemme. Det betyr at i leiligheter som eies av to eller flere personer, må disse bli enige om hvordan de ønsker å bruke sin stemme. Alle andelseiere er invitert til å delta og uttale seg på generalforsamlingen, selv om kun én av dem skal stemme.

Dersom andelseiere er hindret i å møte, kan de gi skriftlig fullmakt til en annen andelseier til å avgi stemme. Fullmakten må enten tas med på papir til møtet eller sendes per e-post til styret i forkant av generalforsamlingen av den som gir fullmakten. Andelseieren som har fått fullmakt har da en ekstra stemme.

Det er ikke mulig å ha fullmakt fra mer enn én annen andelseier.

Forslag til vedtak

Det er registrert XX fremmøtte med stemmerett og XX gyldige fullmakter og følgelig XX antall stemmer totalt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Eli Kask som protokollvitne sammen med møtelederen som fører protokollen.

Forslag til vedtak

Eli Kask er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 3792 Borettslaget Wilsesgate 4 - Årsregnskap 2025.pdf
 2. 3792 Borettslaget Wilsesgt 4 Revisjonsberetning.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til er foreslått uendret fra forrige periode (0,1G / 0,05G med gjeldene sats fra 1.5.2026, som er kr. 136.549 rundet opp kr. 137.000 kroner). Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 13.700 for styreleder og kr. 6.850 per styremedlem.

Varamedlemmet har deltatt aktivt i nesten samtlige møter og bidratt med verdifull bakgrunnskunnskap fra tidligere års styrearbeid og skal derfor honoreres med kr. 6.850 (i likhet med et ordinært styremedlem).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 34 250 kr

Sak 7

Valg av styret

Innstilling

Styret opplevde samarbeidet i perioden som var som konstruktivt, effektivt og preget av stor innsatsvilje. Bortsett fra Marko stiller alle styremedlemmer seg positive til å fortsette sine verv i ytterligere ett år. Dessverre har Marko valgt å trekke seg fra styrearbeidet. Styreleder ønsker med dette takke Marko for innsatsen og ønsker lykke til med potensiell salg av leiligheten.

Heldigvis har Hans Ekkehard, som har bodd i borettslaget siden september 2025, meldt sin kandidatur som varamedlem. Styret innstiller derfor at Eli bli nytt ordinært styremedlem og Hans Ekkehard ny varamedlem. Eli har vært svært aktiv i styret de siste to årene, men har lang erfaring som vara i styret. Hans Ekkehard har ved ulike anledninger vist interesse for styrets arbeid og fulgt opp ulike hendelser og spørsmål som ødelagte portlås og beregningsgrunnlaget for eiendomsskatten. Vi tenker derfor at Hans Ekkehard til tross for kort botid er et verdifull tilskudd til styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bettina Otto

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Kask
- Johan Aurvoll Langeland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Ekkehard Plesser
-

Ansvarsfrihet for styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en god vane å be om ansvarsfrihet for styret. Styret har tidligere blitt møtt med kritiske spørsmål om vedlikeholdet av bygningen. Grunnet langvarig vedlikeholdsetterslep og dårlig økonomi var det i begrensede muligheter til å utføre mer vedlikehold enn strengt nødvendig uten å påføre andelseierne en alt for stor økonomisk belastning. Styret jobber nå etter en mer langsiktig plan og tydeligere prioriteringer, selv om det går sakte og ikke alt som bør gjøres, kan prioriteres.

Det er veldig viktig for at styremedlemmene faktisk ønsker å ta ansvar og engasjere seg for felleskapet at alle andelseiere stiller kritiske spørsmål i forbindelse med generalforsamlingen og gjennomgangen av årsregnskapet og årsberetningen istedenfor å uttrykke mistillit til dette i perioden etterpå.

Styrets innstilling

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2025-2026.

Forslag til vedtak

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2025-2026.

Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ved den ordinære generalforsamlingen 2025 ble det truffet følgende vedtak: Styret skal utarbeide oppdaterte husordensregler med krav om ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene som kan påvirke andre andelseiere og legge disse frem ved neste ordinære generalforsamling i 2026.

Styret har utarbeidet et forslag som styret mener er bedre egnet som tydeliggjøring av andelseiernes ansvar i vedtektene. Skulle forslaget om vedtektsendringer ikke få det nødvendige to-tredjedels flertallet, fremmer styret subsidiært forslaget om å ta inn bestemmelsene i husordensreglene.

Styrets innstilling

1. Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i vedtektene for borettslaget, se vedlegget med markert ny tekst.
2. Subsidiært: Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i husordensreglene for borettslaget, se vedlegget med markert ny tekst.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler
- Mot Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i vedtektene for borettslaget.

2. Foreslått ny tekst om andelseiernes ansvar angående ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene tas inn i husordensreglene for borettslaget

Vedlegg

3. Vedtekter Borettslaget 20260617 utkast.pdf

4. 3792 Borettslaget Wilses gate 4 husorden 17.06.2026 utkast.pdf

Sak 10

Innkomne saker

Forslag fremmet av:

Susanne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

SAK 1 OBJEKTIV LANGSIKTIG LEDELSE MED RIKTIG KOMPETANSE

Jag fikk i januar i etterbetale nesten 2000 kr pga feil i beregning av lånekostnad og da må det vært feil i over et år. Dette på toppen av så mange feil de siste årene. I 2023 fikk jeg beskjed om at styret hadde signert kontrakt med forretningsfører som skulle lage vedlikeholdsplan – 3 år senere eksisterer den fortsatt ikke. Fagfolk anbefalte (ved lekkasje i taket 2022) å bytte hele taket senest 2025 men det er fortsatt ikke gjort. I februar 2025 fikk vi en liste fra styret over noen av de kjente vedlikeholdsbehov som styret da planlagt gjøre noe med under året, men nesten ingenting ble gjort uansett. Grunn jeg har hørt er kostnad og ikke nok tid for styret - selv om det ble nektet hjelp fra oss andre og vil bli dyrere å vente gitt både risiko for mer skader og inflasjonen. Tilstandsrapport fra fagfolk er som jeg vist for styret ofte gratis så kostnad bør ikke stoppe vedlikeholdsplan, men vi har fortsatt bare gjort for en liten del. Som nevnt tidligere må vi også kunne svare på spørsmål om eget vedlikehold f eks om vannrør og ventilasjon, men teknisk kompetanse mangler i styret. Å ikke få tak i dette kan bli fryktelig dyrt og for meg har det allerede kostet flere hundre tusen kroner – hva om det var din egen økonomi?

OBOS er kjent for å være svært dyre og ofte gjøre feil, så en av de anerkjente mye billigere oppkomlingene burde vært på plass nå gitt vår dårlige økonomi.

Vi trenger ledelse med et objektivt langsiktig syn på økonomien. Tidligere pris fra Bettina for ekstern styreleder var mer enn dobbelt i forhold til tilbud jeg fikk – sannsynligvis for å drepe diskusjonen. Hvorfor?

FORSLAG VEDTAK 1; Styret bes redegjøre for hvordan de tenkt klare å gjennomføre det lovpålagte forsvarlige vedlikeholdet uten fullstendig tilstandsrapport, og hvorfor vedlikeholdsplan fortsatt mangler. Redegjør også hvorfor hellre jobbet ikke ble gjort enn å ta hjelp fra andre og hvorfor beboer fortsatt ikke engang fått svar flere år etter stilte spørsmål om skader fra manglende vedlikehold. Redgjørelse som vedlegg til protokollen fra generalforsamlingen.

FORSLAG VEDTAK 2; Ekstra møte (med hele sameiet som det gjordes tidligere når det var saker som alle må ta beslutning om) med bedre organisering av borettslaget/sameie og vedlikehold på agendaen. Møte før planlegging av budjet i år.

SAK 2 NULLTOLERANS MOBBNING

Hyggelig at vi nå kan ha generalforsamling som bakgårds møte igjen. Da jeg ba om det tidligere fordi jeg er så syk at jeg ikke skal gå, nektet Bettina med kommentaren om at det ikke er lov – at jeg ikke kunne komme da ble ikke lagt noen vekt ved. Åpenbar mobbing på samme måte som da styret løy om at jeg hadde hatt mulighet å få svar på mine spørsmål – og hvordan kan det anses som legitimt å diskriminere noen fra å bli varamedlem på grunn av en fysisk funksjonsnedsettelse? Jeg ville ikke erstattet noen - bare være en ekstra resurs som kunne bidra til at det fungerer bedre uten ekstra kostnad. Jeg synes generelt også det mangler engasjement fra styret å oppnå god generalforsamling - ofte presenteres saker med endringer uten noen som helst diskusjon med den som har sendt inn sakene (noe som blir ekstra ille når den ikke får delta på møtet).

FORSLAG VEDTAK; Skriv inn i vedtektene at det er nulltoleranse for mobbing og at det ved påvist mobbing ikke er mulighet for styreoppdrag.

SAK 3 RELASJON MED ARKITEKTENE I GÅRDEN

Selv om styret ikke nektet å gi meg normal forhåndsgodkjenning for ventilasjonsprosjektet, svarte arkitektene på gården at de ikke ønsker å hjelpe noen i Wilses gate 4 lenger på grunn av konflikten rundt den revne pipen uten byggetillatelse (ved utbygging av loftsleiligheten). Hvordan håndteres da redusert verdi for arkitektenes lokal og at vi kan bli pålagt å bygge pipen igjen? Vi trenger både arkitektene og at det ikke kommer flere overraskelser i økonomien.

FORSLAG VEDTAK; Tydelig informasjon om at vi får tilbake god relasjon til arkitektene som har hjulpet oss i alle år og ikke risikerer kostnader for den revne pipen. Vedlagt protokoll for denne generalforsamlingen.

SAK 4 "FAIR" FORDELINGSNØKKEL

Fordelingsnøkkelen har vært gjennom merkelige endringer som ikke er ordentlig rapportert på noen måte, og dette samtidig som det er mye som har blitt utdatert i nøkkelen, som at store leiligheter har lavere kostnader fordi flere har bodd i små leiligheter før, det eksisterte ikke balkonger eller privat takterrasse, leilighet med to bad osv. Arealene er åpenbart feil, men med mer informasjon om hva som finnes bak veggen kan kanskje leiligheter både utnyttes bedre og selges dyrere. Beslutningen om bredbånd inkludert i felleskostnad ble tatt med krav om ingen økning i felleskostnaden - så det ble betalt etter fordelingsnøkkelen - som trolig er årsaken bak at styret senere stal pengene fra meg da bredbåndet mitt ikke fungerte på lenge og jeg ble lovet refusjon. Regler om hvordan dette håndteres i fremtiden ville derfor også vært ønskelig for at slike tyverier ikke skal gjentas.

FORSLAG VEDTAK; Oppnevner noen til å gjøre forslag til fordelingsnøkkel som er mer forenlig med lovkravet om at den skal være basert på verdi (og spre informasjonen om hva som finnes bak veggene). Inkludere forslag på regel rundt når tjeneste ikke leveres fra laget under lang tid. Send rapport senest september til alle i borettslaget.

Styrets innstilling

Sak 1: Styret har arbeidet systematisk med å forbedre den situasjonen borettslaget hadde havnet i, der manglende økonomisk handlevne satt en stopp for en del vedlikeholdsarbeid. Følgende tiltak ble gjennomført og så langt det allerede var planlagt, redegjort for ved forrige årsmøte:

- full gjennomgang av sameiets og borettslagets økonomi
- etablert et budsjett som bygger opp nødvendig egenkapital
- innhentet og fulgt opp tilstandsrapport fra OPAK
- prioritert tiltak etter risiko og økonomisk bæreevne
- redusert kostnader ved å si opp eller endre flere leverandøravtaler
- styrket styret med kompetanse innen økonomi og regnskap

Styret mener at det er redegjort for økonomien, budsjettet og vedlikeholdsplaner i forbindelse med styrets beretning under den ordinære generalforsamlingen. Skulle det oppstå nye spørsmål om styrets arbeid med borettslagets økonomi eller vedlikehold kan minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig kreve at det avholdes ekstraordinær generalforsamling.

Styret innstiller følgende vedtak: Saken anses som behandlet, følgelig avvises forslaget fra andelseieren om å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 2: Styret tar alle påstander om uønsket adferd på alvor. Borettslaget er allerede underlagt lovverk som forbyr diskriminering, trakassering og utilbørlig opptreden. Å innføre en særskilt bestemmelse i vedtektene om nulltoleranse for mobbing vil ikke gi borettslaget sterkere virkemidler enn det som allerede følger av lov og vedtekter. Anerkjennelsen av nulltoleransen for mobbing ble protokollført ved forrige ordinære generalforsamling, og gjentas herved.

Styret innstiller følgende vedtak: Saken anses som behandlet gjennom protokollføring av nulltoleranse for mobbing. Forslaget fra andelseieren om å innta en bestemmelse om dette i vedtektene avvises, da dette kan komme i konflikt med ufravikelig lovverk som allerede forbyr diskriminering og trakassering.

Sak 3: Styret mener at forholdet til og samarbeidet med arkitektene (seksjonseier i sameiet), fungerer bra innenfor de rammene som er nødvendige for sameiets drift. Per i dag foreligger det ingen pålegg eller krav som berører borettslaget som den andre seksjonseieren i sameiet. Generalforsamlingen i borettslaget kan ikke vedta "gode relasjoner" mellom partene i sameiet, da dette beror på samtlige parter og ligger utenfor styrets kontroll.

Styret innstiller følgende vedtak: Forslaget fra andelseieren om å vedta gode relasjoner mellom seksjoneierne i sameiet avvises.

Sak 4: Fordelingsnøkkelen er fastsatt i borettslagets vedtekter og kan kun endres med kvalifisert flertall. Rettmessigheten av fordelingsnøkkelen i sin siste oppdatering har vært gjenstand av rettssaken som borettslaget har vært part i, der det gjennom to saksinstanser ikke ble funnet holdepunkter for at fordelingsnøkkelen er urimelig, eller på annen måte urettmessig fastsatt. Det har ikke blitt lagt frem vesentlige misforhold som rettferdiggjør en full revisjon av fordelingsnøkkelen, som krever et omfattende og veldig kostbart arbeid. Styret vil fortsette å forvalte fordelingsnøkkelen i tråd med vedtektene og gjeldende lovverk.

Styret innstiller følgende vedtak: Forslaget fra andelseieren om å gjennomgå og fastsette fordelingsnøkkelen på nytt avvises.

Forslag til vedtak 1

Saken anses som behandlet, følgelig avvises forslaget fra andelseieren om å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak 2

Saken anses som behandlet gjennom protokollføring av nulltolleranse for mobbing. Forslaget fra andelseieren om å innta en bestemmelse om dette i vedtektene avvises, da dette kan komme i konflikt med ufravikelig lovverk som allerede forbyr diskriminering og trakassering.

Forslag til vedtak 3

Forslaget fra andelseieren om å vedta gode relasjoner mellom seksjoneierne i sameiet avvises.

Forslag til vedtak 4

Forslaget fra andelseieren om å gjennomgå og fastsette fordelingsnøkkelen på nytt avvises.

Sak 11

Informasjonssak - Korrigert budsjett for 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På side 2 i årsregnskapet er det feil tall for enkelte driftskostnader i budsjettet for 2026. Vedlagt oversendes korrekt budsjett for 2026, slik det var fastsatt ved utgangen av 2025.

Forslag til vedtak

Informasjon tas til orientering.

Vedlegg

5. Budsjett 2026 - korrigert.pdf

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2025/2026

1. Styrearbeid og møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling 26. mai 2025 har styret gjennomført seks fysiske styremøter (20.08.25, 02.10.25, 13.11.25, 13.01.26, 24.02.26 og 02.06.26). I tillegg ble flere saker behandlet skriftlig via e-post og Messenger for å sikre effektiv fremdrift. Varamedlemmet har deltatt i nesten alle møtene, noe som har styrket kontinuiteten og kapasiteten i styrearbeidet.

2. Økonomi, budsjett og kostnadskontroll

Med to nye styremedlemmer med solid kompetanse innen økonomi og regnskap har styret gjennomført en grundig gjennomgang av borettslagets økonomi. Resultatet er et budsjett for 2026 som:

- bygger opp nødvendig egenkapital
- unngår større økninger i felleskostnadene
- sikrer en mer bærekraftig økonomisk drift

For å redusere driftskostnadene ytterligere har styret sagt opp flere leverandøravtaler, blant annet for vaktmestertjenester, skadedyrbekjempelse og deler av forretningsføreravtalen med OBOS. Flere oppgaver er i stedet løst internt av styrets medlemmer, inkludert snømåking, fakturering av etterbetalinger, samt noen juridiske vurderinger og prosesskriv. Styret besluttet også en reduksjon fra to til én dugnad per år for å holde kostnadene for redskaper og velferdsmidler nede.

I tillegg er enkelte kostnadsposter flyttet fra borettslagets regnskap til sameiet der dette er riktig etter ansvarsfordelingen.

3. Vedlikehold og oppfølging av tilstandsrapport

Styret følger opp anbefalingene i OPAKs tilstandsrapport fra våren 2025. Arbeidet er prioritert etter risiko og økonomisk evne:

- Fasaden mot Kristparken ble utbedret sommeren 2025 for å fjerne risiko for nedfall og skade på forbipasserende.
- Taket og takterrassen på A-byggeter neste større tiltak. Dette krever trolig låneopptak og forutsetter tilstrekkelig egenkapital.

På grunn av dette har styret besluttet at kun mindre vedlikeholdsarbeider gjennomføres i 2025/2026. Tilbudsinnhenting planlegges etter generalforsamlingen.

4. Ansvarsfordeling og likebehandling

Styret har i perioden praktisert en konsekvent og tydelig fortolkning av ansvarsfordelingen mellom borettslaget og den enkelte andelseier. Dette innebærer færre innvilgede reparasjoner som faller under andelseiernes ansvar. Målet er å sikre likebehandling og at borettslagets midler brukes til tiltak som kommer fellesskapet til gode.

5. Oppfølging av felleskostnader og skadesaker

Styreleder har brukt betydelig tid på:

- Inndrivelse av ubetalte felleskostnader gjennom rettstvist i tre instanser.
- Håndtering av uenigheter og urettmessige krav fra enkelte andelseiere.

- Oppfølging av tre vannskader forårsaket av dryppende eller utette rør. Alle skadene ble i hovedsak dekket av sameiets forsikring, men koordineringen mellom andelseiere, leietakere og håndverkere har vært omfattende.

6. Sikkerhet og nærmiljø

Etter gjenåpningen av parken våren 2025 har det vært færre tilfeller av inntrenging og narkotikamisbruk i bakgården vår. Det forekommer fortsatt aktivitet og forsøpling langs stien mot Kristparken. Styret oppfordrer andelseierne til å kontakte politiet og tipstelefonen ved observerte hendelser.

7. Dugnad og fellesarealer

Dugnaden i mai 2026 hadde svært god oppslutning. For å redusere kostnader ble det ikke bestilt container. Styret registrerer likevel at enkelte gjenstander settes igjen i fellesarealer, ofte i forbindelse med fraflytting. Dette skaper unødvendig merarbeid for styret og hindrer frie rømningsveier, som kan utgjøre en stor fare for liv og helse. Andelseierne oppfordres til å bidra til et ryddig og trygt fellesareal.

8. Samarbeid og videre arbeid

Styret opplever samarbeidet i perioden som konstruktivt, effektivt og preget av stor innsatsvilje. Alle styremedlemmer, bortsett fra Marko, stiller seg positive til å fortsette sine verv i ytterligere ett år. Styreleder ønsker på vegne av borettslaget å takke Marko for innsatsen i perioden.

BORETTSLAGET WILSESGT 4
ORG.NR. 855943662, KLIENTNR. 3792

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		233 648	332 024
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		115 603	-45 560
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-127 606	-111 266
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	58 451
Økning egenkapital i fellesanlegg		-87 491	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-99 494	-98 376
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		134 154	233 648
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		160 631	260 149
Kortsiktig gjeld		-26 477	-26 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		134 154	233 648

BORETTSLAGET WILSESGT 4
ORG.NR. 855943662, KLIENTNR. 3792

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 445 788	1 465 304	1 646 000	1 630 280
Andre inntekter	3	182 197	25 391	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 627 985	1 490 695	1 656 000	1 630 280
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 124	-3 731	-4 000	-412
Styrehonorar	5	-29 250	-26 459	-30 000	-2 925
Revisjonshonorar	6	-11 629	-7 959	-9 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-80 765	-77 660	-82 000	-30 000
Konsulenthonorar		-84 218	1 425	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-14 313	-57 381	-4 000	1
Kommunale avgifter		0	23 594	0	0
Kostnader sameie	16	-1 099 878	-1 202 693	-1 212 800	-1 212 756
TV-anlegg/bredbånd		-54 920	-51 072	-52 212	-58 776
Andre driftskostnader	8	-45 290	-36 198	-61 500	-43 182
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 424 386	-1 438 134	-1 466 012	-1 364 050
DRIFTSRESULTAT		203 599	52 562	189 988	266 230
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	17 847	19 071	0	0
Finanskostnader	10	-105 844	-117 193	-111 000	-91 702
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 996	-98 122	-111 000	-91 702
ÅRSRESULTAT		115 603	-45 560	78 988	174 528
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-45 560		
Til opptjent egenkapital:		115 603	0		

BORETTSLAGET WILSESGT 4
ORG.NR. 855943662, KLIENTNR. 3792

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	14 521 805	14 521 805
Tomt		1 607 716	1 607 716
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	102 409	14 919
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		16 231 931	16 144 440
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 902	10 572
Forskuddsbetalte kostnader		0	445
Driftskonto OBOS-banken		149 281	248 699
Sparekonto OBOS-banken		448	433
SUM OMLØPSMIDLER		160 631	260 149
SUM EIENDELER		16 392 562	16 404 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		9 441 397	9 325 795
SUM EGENKAPITAL		9 443 297	9 327 695
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 752 261	1 879 867
Borettsinnskudd	14	5 170 527	5 170 527
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 922 788	7 050 394
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 359	11 656
Leverandørgjeld		14 933	10 962
Påløpte renter		3 185	3 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 477	26 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 392 562	16 404 589
Pantstillelse	15	8 430 715	8 430 715
Garantiansvar	16	42 339	24 361

Oslo, 12.05.2026
Styret i Borettslaget Wilsesgt 4

Bettina Otto

Marko Cubra

Johan Aurvoll Langeland

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkonglån	31 392
Felleskostnader	1 362 374
Bredbånd	52 022
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 445 788

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Ekstraordinær innkreving	182 197
SUM ANDRE INNETEKTER	182 197

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 124
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 124

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-29 250
SUM STYREHONORAR	-29 250

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-11 629
SUM REVISJONSHONORAR	-11 629

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-696
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 415
Kostnader dugnader	-2 202
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 313

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-32 123
Andre driftskostnader	-462
Andre kontorkostnader	-262
Telefon, annet	-5 014
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 291
Øreavrunding	-47
Velferdskostnader	-2 891
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 290

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 032
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Andre renteinntekter	16 800
SUM FINANSINNTEKTER	17 847

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-9 942
Pantegjeldsrenter	-95 902
SUM FINANSKOSTNADER	-105 844

NOTE 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	14 675 853
Balkonger	-1 607 716
Takterasse 1991	1 405 807
Automatisk slokkeanlegg 2016	47 861
SUM BYGNINGER	14 521 805

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.208/bnr.822

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2019	32 488
Avskrevet tidligere	-32 487
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,07 %. Løpetiden er 26 år.	
Opprinnelig 2006	-665 115
Nedbetalt tidligere	432 345
Nedbetalt i år	28 941
	-203 829
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 19 år.	
Opprinnelig 2017	-2 400 000
Nedbetalt tidligere	752 903
Nedbetalt i år	98 665
	-1 548 432
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 752 261

NOTE 14**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-5 170 527
SUM BORETTSSINNSKUDD	-5 170 527

NOTE 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 170 527
Pantelån	1 752 261
TOTALT	6 922 788

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 521 805
Tomt	1 607 716
TOTALT	16 129 521

NOTE: 16

Selskapet eier 93,29 % av S/E Wilsesgate 4, og har solidaransvar for den samlede gjeld i S/E Wilsesgate 4, som er kr. 42 339,-.

Selskapets andel i sameiet, framkommer i balansen under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET WILSESGT 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. - Oppstilling over endring av disponible midler	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedtekter for Borettslaget Wilses gate 4

Organisasjonsnummer 855 943 622

- Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006
- Punkt 8-5 lagt til på ekstraordinær generalforsamling den 03.12.2007
- Punkt 1-3 ble lagt til og punkt 8-3 (1) ble endret på generalforsamling den 20.05.2008
- Punkt 6-1 ble endret og tilhørende vedlegg ble opprettet i henhold til vedtak i sak 5.2 på generalforsamling den 22.04.2009
- Punkt 8-1 første ledd ble endret på generalforsamling 23.04.2014
- Punkt 4-2 tredje ledd tilføyet andre og tredje setning på generalforsamling 26.05.2025
- Tabellen med fordelingsnøkkelen i vedlegget oppdatert på generalforsamling 26.05.2025
- Punkt 4-3 nytt andre ledd og tredje ledd tredje til åttende setning tilføyet på generalforsamling 17.06.2026
- Punkt 5-1 første ledd siste setning og andre ledd andre og tredje setning tilføyet på generalforsamling 17.06.2026
-

Innhold

1 Innledende bestemmelser	4
1-1 Formål	4
1-2 Forretningskontor	4
1-3 Sameiet Wilses gate	4 4
2 Andeler og andelseiere	4
2-1 Andeler og andelseiere	4
2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	4
3 Forkjøpsrett	5
3-1 Forkjøpsrett	5
4 Borett og overlating av bruk	5
4-1 Boretten	5
4-2 Overlating av bruk	5
4-3 Bygningsmessige arbeider	6
5 Vedlikehold	6
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt	6
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt	7
5-3 Utbedringsansvar og erstatning	7
6 Felleskostnader og pantesikkerhet	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Betaling av felleskostnader	8
6-3 Borettslagets pantesikkerhet	8
7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse	8
7-1 Mislighold	8
7-2 Pålegg om salg	8
7-3 Fravikelse	8
8 Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Styrets vedtak	9
8-4 Representasjon og fullmakt	9
8-5 Forretningsfører	9
9 Generalforsamlingen	9
9-1 Myndighet	9
9-2 Tidspunkt for generalforsamling	9
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling	10
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	10
9-5 Møterett	10
9-6 Møteledelse og protokoll	10
9-7 Stemmerett og fullmakt	10
9-8 Vedtak på generalforsamlingen	10
10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	11
10-1 Inhabilitet	11
10-2 Taushetsplikt	11
10-3 Mindretallsvern	11
11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	11
11-1 Vedtektsendringer	11
11-2 Forholdet til borettslovene	11
Vedlegg	12
Utgregning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget	12
Fordelingsnøkler som gjelder fordeling av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld for de ulike andelene	12
Fordeling av inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet	12

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Wilses gate 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Sameiet Wilses gate 4

Borettslaget utgjør seksjon 1 i Sameiet Wilses gate 4. Sameiet har eget styre, vedtekter og regnskap.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,–.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. Stat
 2. Fylkeskommune
 3. Kommune
 4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
 5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
 6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til personer.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt

eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eienommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseieren skal i dette tilfellet påse at tryggheten til øvrige husstander i borettslaget er ivarettatt, ved at husstandene

informeres i egnet kommunikasjonskanal, f.eks. Vibbo, om identiteten til brukerne og tidspunktet bruksoverlatelsen gjelder, og at koder til portene ikke skal gis bort, med mindre koder kan skiftes ut etter bruksoverlatelsen.

- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Andelseier må melde alle tiltak, som kan påvirke bærende konstruksjoner, ventilasjon, røropplegg, elektriske føringer eller andre forhold som kan berøre naboer eller felles installasjoner skriftlig til styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder også inngrep i vegger hvor rør, kabler eller sjakter kan være plassert. Opplysningsplikten sikrer at styret kan raskere organisere avhjelp ved fremtidige lekkasjer, strømbrudd og liknende situasjoner.
- (3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. **Naturlig ventilasjon i bygningen skal ikke blokkeres. Ventilatorer, luftespalter og avtrekk må kunne åpnes og skal holdes rene. Det er ikke tillatt å tette igjen ventilasjonsåpninger eller på annen måte redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten. Kjøkkenvifter og mekaniske avtrekk som kobles direkte til bygningens luftesjakt er ikke tillatt. Slike installasjoner skaper feiltrykk og kan føre til tilbakeslag av luft og fukt til andre leiligheter. Eventuelle kjøkkenvifter må være av typen med kullfilter og skal ikke kobles til sjakten.**

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **Andelseier er ansvarlig for regelmessig lufting av oppholdsrom og våtrom for å unngå oppbygging av fukt, kondens og risiko for soppdannelse.**
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater,

skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. **Gassflasker til grill, primus og liknende må ikke lagres i kjeller- eller loftsboeder. Styret kan kreve at andelseieren fjerner brann- og eksplosjonsfarlige stoffer og dens beholdere umiddelbart og sørge for avhjelp, dersom kravet ikke etterkommes straks kravet om fjerning ble mottatt av andelseieren.**
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, her- under skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarelig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter fordelingsnøkkel fastsatt under punkt 5.2 på generalforsamling 22.04.2009. Fordelingsnøkkel ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Se vedlegg med utregning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se punkt 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Forretningsfører

Borettslaget må ikke ha forretningsfører, men kan ha dette. Forretningsføreren kan være en juridisk person.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Vedlegg

Utrekning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget

Fordelingsnøkkelen utregnes slik i Borettslaget Wilses gate 4:

- Halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld (inklusive strøm og lån) deles likt på andelene:
Hver andel teller som 1/19
- Halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld (inklusive strøm og lån) fordeles etter andelenes arealandel:
57 m², 59 m², 73 m², 103 m² eller 165 m² av totalt 1545 m²
- Balkonglånet gjelder bare de 8 andelene på 59 m²:
 - Et eget lån til balkonger og utbedringer ble tatt opp i Husbanken 25.08.2006 (lån nr. 11499478).
 - I henhold til vedtak på generalforsamling 02.06.2004 skal den andelen av lånet som gjelder balkonger (omtalt som «balkonglånet») deles likt mellom de 8 andelene på 59 m². Dette tilsvarer 12,5 % for hver av de 8 andelene.
 - Inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet inkluderes derfor ikke i grunnlaget for fordeling etter fordelingsnøkkelen som er beskrevet over.
 - Balkonglånet utgjør 69 % av lån nr. 11499478 i Husbanken (merket som lån 1HUA1 i HBRIs regnskap).

Fordelingsnøkler som gjelder fordeling av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld for de ulike andelene

Andel	1/19	Arealandel (av totalt 1545 m ²)	Fordelingsnøkkel
57 m ² Andel 28 og 37	5,2631 %	3,6893 %	4,4762 %
59 m ² Andel 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43 og 45	5,2631 %	3,8188 %	4,541 %
73 m ² Andel 27	5,2631 %	4,7249 %	4,994 %
103 m ² Andel 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42	5,2631 %	6,6667 %	5,9649 %
165 m ² Andel 44	5,2631 %	10,6796 %	7,9713 %

Fordeling av inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet

Andel	Fordeling
59 m ² Andel 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43 og 45	12,5 %

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET WILSES GATE 4

Organisasjonsnummer 855 943 622

Sist endret i generalforsamling **17. juni 2026**.

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1. Følgende regler gjelder for Borettslaget Wilses gate 4:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene
4. Generalforsamlingsvedtak
5. Styrevedtak bekjentgjort gjennom rundskriv

2.2. Brudd på reglene under punkt 2.1 kan medføre at borettslaget sier opp den ansvarlige andelseier

2.3. Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

3.1. Dører til portrom, oppgang, kjeller og loft skal alltid holdes låst. Åpne dører er tillatt (f.eks. ved flytting) når det er tilsyn med dørene.

3.2. Lys i kjeller/loft skal ikke stå på unødig

3.3. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23:00 og 06:30. Banking og boring kan foretas i tiden mellom kl. 08:00 og 21:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager, men må utføres med minst mulig sjanse for naboene. Banking og boring er ikke tillatt på søndager eller helligdager.

3.4. Leiligheten skal ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Vis særlig hensyn til støy i oppgangen. Skal en ha festlig sammenkomst som kan være til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt det vanligvis skal være ro, varsles naboer på forhånd.

3.5. Balkonger skal ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på balkongene.

3.6. Søppel pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Papir, plast og spesialavfall legges i anviste dunker. Lokket på søppelkassen skal lukkes etter bruk. Skarpe gjenstander skal pakkes spesielt godt inn. Det er forbudt å kaste brennende, etsende og ildsfarlig avfall i søppelkassene. Unngå oppbevaring av søppel i oppgang og på balkong.

3.7. Sykler oppbevares i egen sykkelkjeller. Beboere oppfordres til å sette sykler som ikke er i regelmessig bruk i egen bod. Sykler skal ikke plasseres i portrom eller oppgang. Gjester kan henvises til å låse fast sykkel sin i gjerdet mot Wilses gate 2 / Møllergata 47, eller på sykkelstativ. Dersom fullt, bruk sykkelkjeller. Det er viktig at parkerte sykler

ikke står slik at de kan komme i veien for brannvesen ved evt. redningsarbeid (sykler må derfor ikke være plassert under vinduene eller balkongene langs ytterveggene. Ikke lås sykler til trærne.

- 3.8. Gulvtepper skal ikke ristes ut av vindu/balkong. En må da gå ned i gårdsrom.
- 3.9. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.
- 3.10. Ved fravær må leiligheten holdes oppvarmet når det er fare for frost. Sørg også for at post tas inn eller omadresseres ved lengre fravær
- 3.11. Andelseier er ansvarlig for regelmessig lufting av oppholdsrom og våtrom for å unngå oppbygging av fukt, kondens og risiko for soppdannelse.

4. VEDLIKEHOLD

- 4.1. Andelseier må melde alle tiltak, som kan påvirke bærende konstruksjoner, ventilasjon, rørapplegg, elektriske føringer eller andre forhold som kan berøre naboer eller felles installasjoner skriftlig til styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder også inngrep i vegger hvor rør, kabler eller sjakter kan være plassert. Opplysningsplikten sikrer at styret kan raskere organisere avhjelp ved fremtidige lekkasjer, strømbrydd og liknende situasjoner.
- 4.2. Naturlig ventilasjon i bygningen skal ikke blokkeres. Ventilert, luftespalter og avtrekk må kunne åpnes og skal holdes rene. Det er ikke tillatt å tette igjen ventilasjonsåpninger eller på annen måte redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten. Kjøkkenvifter og mekaniske avtrekk som kobles direkte til bygningens luftesjakt er ikke tillatt. Slike installasjoner skaper feiltrykk og kan føre til tilbakeslag av luft og fukt til andre leiligheter. Eventuelle kjøkkenvifter må være av typen med kullfilter og skal ikke kobles til sjakten. Ulovlig eller skadelige tiltak kan pålegges tilbakeført for andelseiers regning dersom de påvirker byggets funksjon, sikkerhet eller andre beboeres bokvalitet, samt er egnet til å medføre at sameiets skadeforsikring ikke dekker skadesøk og reparatur ved nye skader.
- 4.3. Alle beboere deltar på dugnad. Har du spesielle grunner for å bli fritatt, ta kontakt med styret.
- 4.4. Borettslaget setter bort vaktmestertjenester som et oppdrag til en ekstern tjenesteleverandør eller til f.eks. en av beboerne. Avtale om godtgjørelse avtales med den enkelte leverandør.
- 4.5. Borettslaget setter bort trappevask som et oppdrag til en ekstern tjenesteleverandør eller til f.eks. en av beboerne. Trappevasken gjøres én gang per uke og inkluderer trappene i begge oppgangene (fra loftsdør til kjellerdør, samt avsats og trapp ut, vinduskarmer). Utstyr besørges av den som vasker. Avtale om godtgjørelse og trekk i godtgjørelse for manglende vask avtales med den enkelte leverandør.
- 4.6. De med kjellerboder mot yttervegg må lukke lufteventil om vinteren.
- 4.7. Alle beboere plikter å følge opp de pålegg som er gjort med tanke på brannsikkerhet og forsikringer inne i leilighetene.
- 4.8. Ta kontakt med styret dersom du oppdager mangler eller feil ved gården (se ellers punkt 5-1-7 i vedtektene).
- 4.9. Volder eller forårsaker beboer skade på fellesareal/rom, vil vedkommende være økonomisk ansvarlig for dette.

- 4.10. Etter man har holdt selskap i bakgården, skal det ryddes opp, senest neste morgen.
- 4.11. Ikke sett ting som skal kastes utenfor søppelbur. Annet avfall enn papp og restavfall må kastes på gjenbruksstasjon.

5. BRUK AV FELLESAREAL/ROM

- 5.1. Oppbevar private gjenstander i boder/fellesboder. Gjenstander kan unntaksvis oppbevares i fellesarealer på loft i kortere perioder. Er det behov for langvarig oppbevaring, skal tillates gis av styret. Gjenstander i fellesarealer på loft, i oppgang og i kjeller, må til enhver tid være merket med navn og leilighetsnummer. Beboernes kjeller- og lofts boder skal også være merket med navn og leilighetsnummer. Bruk folkeregisterets leilighetsnummer (f.eks. B H302). Styret kan ved behov gå gjennom gjenstander i fellesarealer og fellesboder. Gjenstander som ikke er merket **etter senest ett døgn**, vil bli **fjernet og gitt bort eller kastet uten ytterligere varsel. Dette gjelder ikke sykler i sykkelkjelleren som skal merkes kun under dugnaden. Sykler som ikke er merket under dugnaden og som ikke er meldt til styret anses som eierløse og kan gis bort eller kastes av styret.**
- 5.2. **Ordensregler for bruk av takterrassen og bakgård.
BRUK AV TAKTERRASSE ER IKKE TILLAT FØR DEN ER RENOVERT.**
 - 5.2.1. Utstyr som har vært i bruk settes tilbake på plass når du går.
 - 5.2.2. Bruk av utegrill gjøres forskriftsmessig. Etter bruk skal grillen rengjøres. Asken tømmes i egen ildfast avfallsdunk, og risten rengjøres. Dersom det er tom for gass skal styret varsles.
 - 5.2.3. Vis hensyn til naboer med tanke på støy, særlig etter kl. 23:00 om kvelden. Dette gjelder også balkonger og innendørs med åpne vinduer.
 - 5.2.4. Bakgården er disponibel for alle beboere, for alle fem borettslag som deler bakgården.
- 5.3. Hold alminnelig orden på fellesarealer. Fellesutstyr som er lånt settes tilbake på plass.-

6. DYREHOLD

- 6.1. Alle beboere er forpliktet til å melde fra til styret for registrering av husdyr
- 6.2. Husdyr må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene
- 6.3. Beboere kan fratas retten til å holde husdyr av styret, men en slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen

7. TOLKNINGER/ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE

- 7.1. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolkingsvedtak kan ankes inn for generalforsamlingen.
- 7.2. Forslag til endringer eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall
- 7.3. Klager på brudd på husordensreglene rettes til vedkommende beboer eller oversendes

skriftlig til styret.

8. SIKKERHETSREGLER

- 8.1. Trappeoppgangene er vår primære rømningsvei, og det er derfor ikke lov til å lagre noe i trappeoppgangene.
- 8.2. Alternativ rømningsvei er stigene ved balkongene. Det er ikke tillat å sette sykler eller annet under dem.
- 8.3. Dersom beboere ønsker å bruke bakgården eller andre fellesområder til å lagre noe, også byggematerialer, må styret informeres på forhånd.
- 8.4. Ting eller materialer skal ikke henges i portalene under noen omstendigheter, bortsett fra ved korttidsaktiviteter som lasting og lossing.
- 8.5. Det er ikke tillatt å lagre gass i kjeller eller på loft. **Gassflasker til grill, primus og liknende må ikke lagres i kjeller- eller lofts-boder. Styret kan kreve at andelseieren fjerner brann- og eksplosjonsfarlige stoffer og dens beholdere umiddelbart og sørge for avhjelp, dersom kravet ikke etterkommes straks kravet om fjerning ble mottatt av andelseieren.**
- 8.6. Bruk av fyrverkeri og lignende er ikke tillatt.

	Borettslaget
DRIFTSINNTEKTER:	
INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 658 240
ANDRE INNTEKTER	206 061
SUM INNTEKTER	1 864 301
DRIFTSKOSTNADER:	-
PERSONALKOSTNADER	-4 289
STYREHONORAR	-30 420
REVISJONSHONORAR	-6 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-56 879
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-8 400
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-
KOSTNADER SAMEIE	-1 212 756
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-58 776
Kommunale avgifter	-27 960
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 856
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 453 336
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	410 965
DRIFTSRESULTAT:	410 965
FINANSINNTEKT/KOSTNAD	-
FINANSKOSTNADER	-93 764
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	
RESULTAT	317 200
Avdrag	-135 080

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.06.26

Selskapsnummer: 3792 Selskapsnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Nabolagsprofil

Wilses gate 4A - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	1 min
194 elever, 14 klasser	0.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	6 min
510 elever, 27 klasser	0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	15 min
451 elever, 23 klasser	1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	19 min
431 elever, 30 klasser	1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)	20 min
408 elever, 30 klasser	1.6 km
Elvebakken videregående skole	5 min
576 elever	0.4 km
Edvard Munch videregående skole	6 min



Kvalitet på skolene

Bra 71/100



Opplevd trygghet

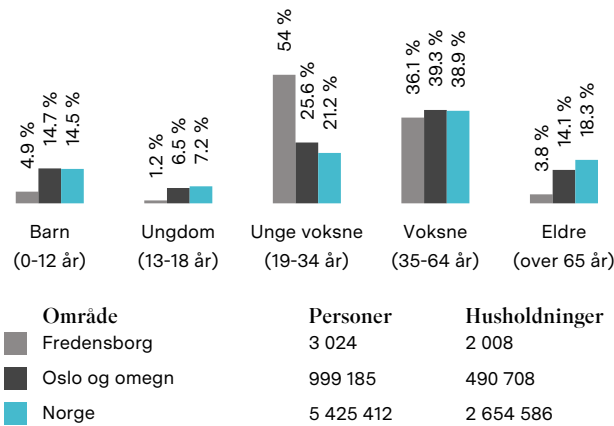
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hausmannsgate barnehage (0-6 år)	4 min
122 barn	0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	5 min
54 barn	0.4 km
Nedregate barnehage (1-6 år)	6 min
74 barn	0.5 km

Dagligvare

Joker Møllergata	1 min
Søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Fredensborg	2 min



Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- 

Møllergata skole
Aktivitetshall, ballspill

1 min 
0.1 km
- 

Kristparken ballbane
Ballspill

2 min 
0.2 km
- 

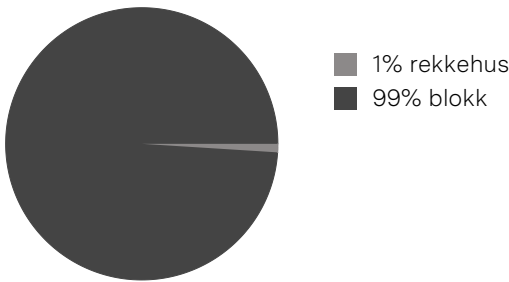
Skippern Squash

4 min 
- 

Torggata Bad Tr.senter

4 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

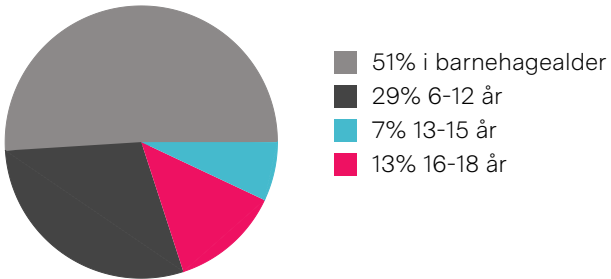
Gunerius Shoppingsenter

7 min 
- 

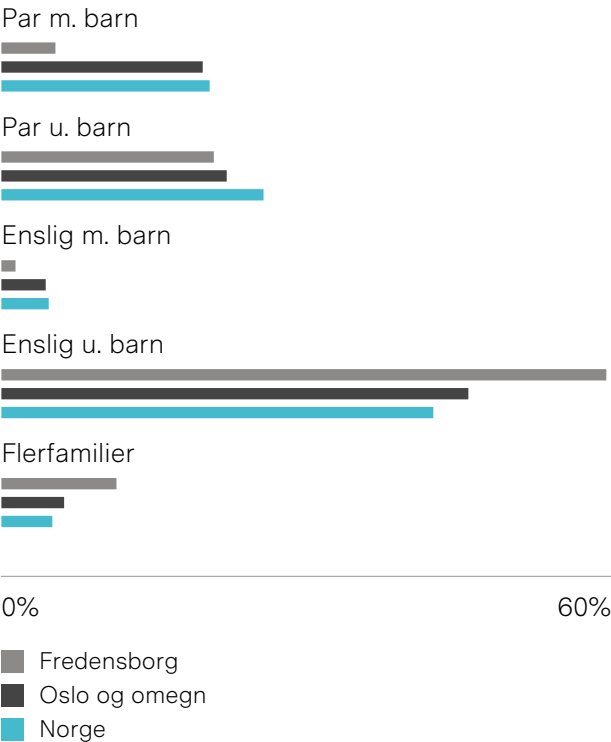
Vitusapotek Youngstorget

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

Tilstandsrapport

📍 Wilses gate 4 A, 0178 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 822

Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26108

Eiendomsverdi ref nr: QU5639

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 2-roms andelsleilighet i 4. etasje.
Fra kjøkken er det utgang til sydvestvendt balkong på ca 4,5 m².

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning, ukjent når dette ble gjort.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2012.

- * I 2026 har det blitt lagt parkett i soverom samt at alle flater blitt sparklet og malt.
- * I 2026 har det blitt montert ny badersinnredning samt nytt blandebatteri på kjøkken.
- * I 2024 ble det lagt nye parkettgulv i entre/gang, kjøkken og stue.
- * I 2024 ble det montert nytt, integrert kjøle-/fryseskap.

I regi av borettslaget ble det i ca 2005 montert balkonger mot gårdsrommet.

Leiligheten holder en normal standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på bygningsdelen. Badet er av eldre dato og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- * Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.
- * Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- * Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- * Vinduer med isolerglass fra som er stemplet produksjonsår 1987, bortsett fra 1 glass i soverommet som er fra 2013.
- * 2-fløyet balkongdør med isolerglass fra ca 2005.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Trebjelkelag som etasjeskillere.
- * Saltak i trekonstruksjoner, som er teknet med båndtekking i stål.
- * Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med våtromsvinyl på gulvet og malte baderomsplater på veggene samt dusjkabinett.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I regi av tidligere eier ble det montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * Varmtvann fra fellesanlegg.
- * Vannrør av eldre kobberør.
- * Avløpsrør av plast og antar noe eldre avløpsrør av støpejern.
- * Elektrisk oppvarming ved panelovner/løse ovner.
- * Peisovn i stuen.
- * Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

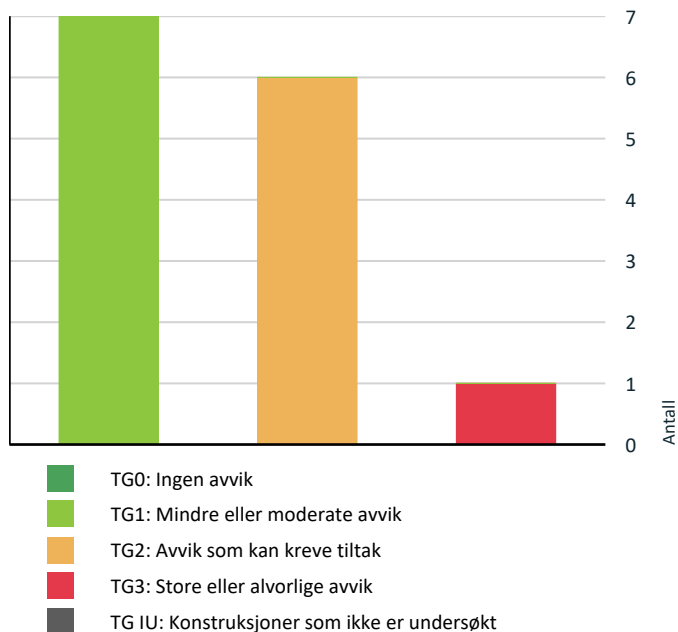
[Gå til side](#)

2-roms andelsleilighet

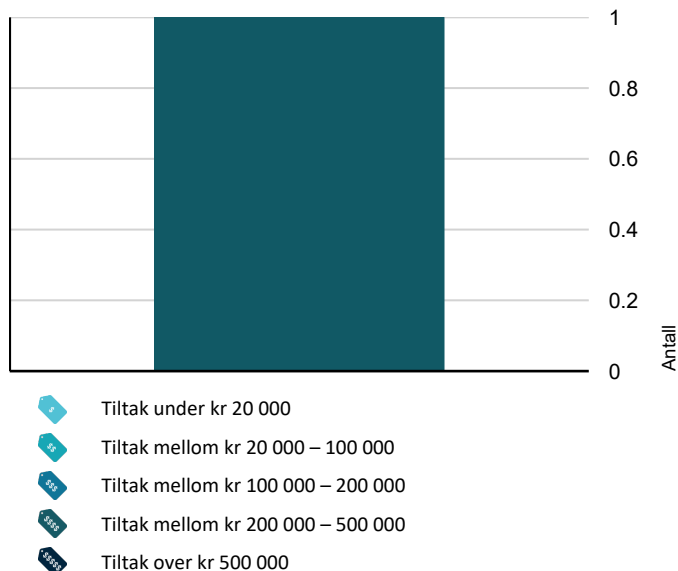
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkong, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje/loft > bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje/loft > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1897

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra som er stemplet produksjonsår 1987, bortsett fra 1 glass i soverommet som er fra 2013.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduer med isolerglass fra 1987 har passert en betydelig del av forventet brukstid og har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette gir økt usikkerhet knyttet til tetthet, punktering og videre levetid. Ett glass i soverommet er skiftet i 2013 og har bedre restlevetid enn de øvrige glassene.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduene fungerer som forutsatt. Utskifting kan vurderes ved tegn til punktering, slitasje eller redusert funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

* Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

* 2-fløyet balkongdør med isolerglass fra ca 2005.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanisme.

Isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre entredør har normalt svakere lydisolering og branntekniske egenskaper enn nyere dører. Dette kan påvirke komfort og sikkerhet, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt ved normal bruk.

2-fløyet balkongdør fra ca 2005 har noe lavere isoleringsevne enn nyere løsninger, og alder gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom dørene fungerer som forutsatt. Vedlikehold, justering eller utskifting kan vurderes ved behov eller ved fremtidig oppgradering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 4,5 m², tremmegulv.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med 1-stavs parkett og våtromsvinyl.

* Noe oppforet soveroms- og badegulv.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater, med stukkatur og rosett i stue.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue og soverommet.

* I stuen ble det målt høydeavvik på 7 mm.

* I soverommet ble det målt høydeavvik på 5 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen, med glassplate/gnistplate på gulvet under og foran peisovnen.

Teglsteinspipe.

Brann- og redningsetaten gjennomførte kontroll av pipe og ildsted - ingen påpekte forhold, datert 27.2.2026

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i soverommet

Tilstandsrapport

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

4. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med våtromsvinyl på gulvet og malte baderomsplater på veggene.
Nytt gulvbelegg ble lagt i 2012.

Heldekkende servant, servantskap, wc og dusjkabinett + opplegg for vaskemaskin.

Baderommet er trolig fra slutten av 80-tallet og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Vannrør av kobber.

Naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil i himlingen.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Baderommet er trolig fra slutten av 1980-tallet og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse. Alder og usikkerhet rundt tettesjikt/membran gir økt risiko for fuktinntrengning ved normal bruk av våtsone. En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn i alder, konstruksjon og forventet behov for oppgradering.

Tiltak:

Det må påregnes generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Oppgradering bør utføres som en helhetlig våtromsrehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE/LOFT > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til bak dusjkabinettet er ikke utført av på grunn av at dusjkabinettet er montert mot leilighetens omsluttende vegger/hjørnet av leiligheten.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i vegger bak dusjkabinettet med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE/LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning høyglansfolierte fronter. Nedfelt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette og glassplater over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap.

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, uvisst når dette ble gjort. I 2024 ble det montert nytt, integrert kjøle-/frysenskap.

Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard/aquastop.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, men eier opplyser at lyset i stekeovnen ikke fungerer.

4. ETASJE/LOFT > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet, via ventil i luftpipe.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun avtrekksventil til luftpipe.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Konsekvens:

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne type bygg, hvor bedre avtrekksmuligheter ofte er vanskelig å etablere.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at viften fungerer som forutsatt og benyttes ved matlaging.

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig kun avtrekksventil til luftpipe i kjøkken.

I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av eldre kobberør.

Det er stoppekraner i kjøkken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er trolig fra slutten av 80-tallet, og vurderes etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utsifting kan vurderes i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Avløpsrør av plastrør og antar noe eldre avløpsrør av støpejern.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utsifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Generelt lite avtrekksmuligheter i denne typen bygninger/gamle bygårder.

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg i borettslaget, som ikke er tilstandsvurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved panelovner/løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 28.11.2022

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det antas at oppgradering til jordete stikkontakter er gjort etter 1999.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Konsekvens:

Det elektriske anlegget har fordelingskurser med automatsikringer og jordet sprede-/fordelernet fra ulike år. Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet, og det antas å være tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. El-tilsyn/sak er avsluttet uten påpekte forhold, datert 28.11.2022. Dette reduserer usikkerheten knyttet til anleggets tilstand.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd. Det anbefales fortsatt normal aktsomhet og bruk av autorisert elektriker ved endringer eller utvidelser av anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter. Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring. HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Rekkverkshøyden på balkongen er lavere enn dagens krav.

ble målt til 102 cm. Høydeforskjellen ved gjeldene balkong er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.

* TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift. TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Konsekvens/tiltak

* Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 102 cm.

Konsekvens:

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 102 cm. Høydeforskjellen fra balkongen til terreng er over 10,0 m, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm. Lavere rekkverkshøyde gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:

Det er ikke krav til å oppgradere, eventuelt for å bedre sikkerheten ved bruk av balkongen.

* Branncelleinndeling

Konsekvens:

Usikkerhet knyttet til branncelleinndeling kan medføre at brann sprer seg raskere enn forutsatt. Eventuelle avvik kan påvirke personsikkerhet og begrense byggets branntekniske funksjon. Omfanget er ikke avklart uten nærmere undersøkelser.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av branncelleinndeling utført av kvalifisert fagkyndig for å avklare om det foreligger avvik. Eventuelle utbedringer bør gjennomføres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

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

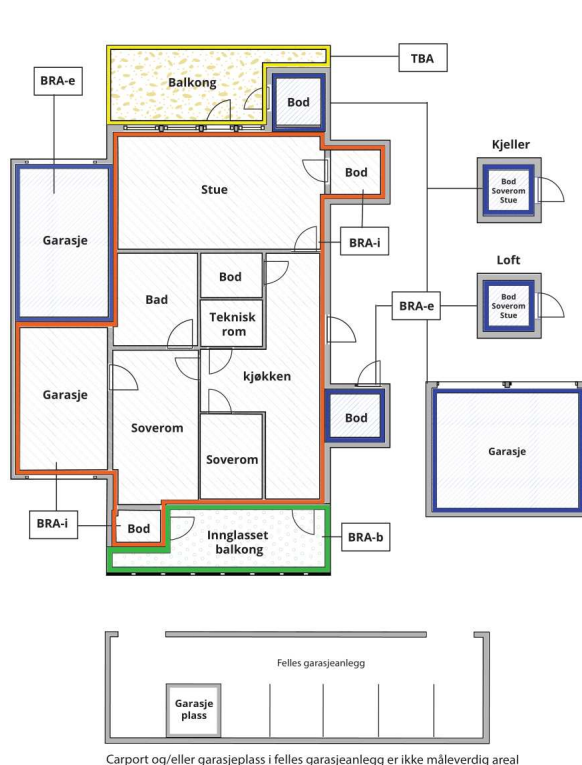
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft - fellesareal		4		4	
4. etasje/loft - i trapp		1		1	
4. etasje/loft	58			58	4
Kjeller - fellesareal		4		4	
SUM	58	9			4
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - fellesareal		Bod	
4. etasje/loft - i trapp		Bod	
4. etasje/loft	Entre/gang, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

2-roms andelsleilighet

Bygård over 5 plan + kjeller og loft.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Romhøyde 2,86 m i stuen.

Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 4,5 m².

Det medfølger:

- 1 loftsbod merket "29 / 4 A H0402" med gulvareal på ca 7,5 m². På grunn av skråtak er det ca 3,5 m² som ikke er målbart, slik at ca 4 m² er medtatt i BRA-e.

- 1 bod på ca 1 m² i trappen mellom 4. etasje og loftet.

- 1 kjellerbod med gulvareal på ca 7 m². Deler av boden har lavere romhøyde enn 1,90 m, slik at ca 4 m² er medtatt i BRA-e.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Finn H. Bjørntvedt Laila Vedvik, som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	822		0	720 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Wilses gate 4 A

Hjemmelshaver

Kommentar

Felles tomt for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
33/Borettslaget Wilsesgate 4	855943662	33	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	Laila Vedvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
33	100	204 642	89 042 12.05.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral beliggenhet på Fredensborg / sentrum med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via gårdsrommet.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Det er åpnet opp i gårdsrommet mellom flere bygårder. Gårdsrom med belegningsstein sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 6.347,- pr måned og som inkluderer felleskostnader med kr 5.715,-, balkonglån med kr 379,- og bredbånd med kr 253,- samt vanlige poster for borettslag.

Bebyggelse

Borettslaget Wilsesgate 4 består av andelsleiligheter i 2-delt bygård, som ble ferdigstillet i 1897 og som er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 855 943 662 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for borettslaget.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

844030605

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 28.11.2022	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Brann- og redningsetaten gjennomførte kontroll av pipe og ildsted - ingen påpekte forhold, datert 27.2.2026	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QU5639>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0056
Adresse	Wilses gate 4 A		
Postnr.	0178	Sted	OSLO
Selgers navn	Laila Vedvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet baderomsmøbel , vask og blandebatteri. Malt overflater. 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Egeninnsats

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☒ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fjernet belysning over speilskap og montert koblingsboks.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Vann/Avløp/Rør**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget gjennomførte rensing av avløpsrør i leilighetene og bygningens fellesrør som vedlikehold i 2018.

Initialer selger:
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Power Clean Pipe.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

4A: Utbedring av lekkasje gjennom tak inn i loftbod. (2024).4B: Ny del over utbygd loft og hele taket mot kristparken har ny takteking (2022)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret i borettslaget har informasjon om hva som er utført og hvilket firma.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Bygården er fra 1897 og har setningsskader som fører til både sprekker, riss og skjevheter. 4B er mer belastet enn 4A.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget har jevnlig utført reparasjoner på fasaden. Reparasjoner på fasaden mot kristparken ble gjennomført i 2025. Byttet en punktert rute i vindu på soverommet i 2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fasadearbeid: Karapinar Entreprenør Bytte av vindusrute: Glassmester engasjert av borettslaget, usikker på firma.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

I rapport fra OPAK er det beskrevet mineralutfellinger i vegg i kjeller.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- ☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- ☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

- ☐ Nei ☒ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☒ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

I A-bygget er det felles takterasse som ikke er i bruk. Arbeidet ble gitt bygge- og oppstartstillatelse. Ferdigmelding ble aldri sendt og takterassen mangler ferdigattest og brukstillatelse. I B-bygget er deler av loft innlemmet i leilighet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjenner ikke til hvem som har utført arbeidet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet stikkontakter og lysbrytere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Kontrollen ble utført av elsikkerhetsingeniør Per Terje Runar fra Rejlers Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble ikke funnet noen avvik ved kontrollen.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Initialer selger:
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Styret og vaktmester gjennomførte en kontrollrunde i samtlige leiligheter for å sjekke at ingen hadde mekanisk avtrekksvifte koblet til felles ventilasjonsløp på kjøkken eller bad.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, leiligheter med mekaniske vifter skal ha blitt oppfordret til fjerne disse og montere vifte med kullfilter på kjøkken.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

På loftet i A-bygget er det en felles takterasse som ikke er i bruk. I B-bygget er deler av loft utbygd med takoppløft og takterasse.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Initialer selger:
L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☒ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsvurdering gjennomført av OPAK AS. Rapporten omfatter en vurdering av generelle skader og vedlikeholdsbehov knyttet til bygningen

Er forholdet utbedret?

Noe er utbedret. Rapporten omfatter også fremtidige vedlikeholdsbehov.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Møllergata barneskole skal legges ned og omgjøres til videregående skole. Det skal anlegges park over Ring 1 og mellom Regjeringskvartalet og Trefoldighetskirken, Deich og det kommende Hoxton hotell.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Enkelte naboer har reagert på at det tidvis oppholder seg rusmisbrukere i Kristparken og området rundt. Har inntrykk av at problemstillingen har bedret seg noe etter oppussing av parken.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

L V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er anbefalt å skifte taket i A-delen. Callinganlegget fungerer med g2-nettet som snart fases ut og bør erstattes.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Funnet ett insekt og en ham som kan ha vært skjeggkre i 2023. Borettslaget har avtale med skadedyrfirma som plasserer ut rottefeller.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn 27.02.2026, ingen avvik ble avdekket. Lyset i komfyr virker ikke.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

28.05.2026

Signert av

Laila Vedvik

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
KO, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-26-0056 . Vår ref.: 3792-1-33

Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Wilsesgt 4
Organisasjonsnr: 855943662
Andelseier: Vedvik, Laila
Medeier:
Leilighetsnummer: 33
Adresse: Wilses Gate 4, 0178 OSLO
Andelsnummer: 33
Gnr. 208
Bnr. 822
Borettsinnskudd: Kr. 204 642,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84403065.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Se vedtekter Eiendomsskatt: <<De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil få krav om dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).>>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11499478
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Restsaldo	188 632,00
Innfrielsesdato:	12.02.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207601624
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	1 513 178,00
Innfrielsesdato:	30.10.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 347,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkonglån	379,00	
Felleskostnader	5 715,00	
Bredbånd	253,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	845,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 439,-
Annen formue:	11 356,-
Gjeld:	92 211,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11499478
Restsaldo:	19 114,42
Kapitalkostnader:	1 815,53

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207601624
Restsaldo:	69 927,42
Kapitalkostnader:	735,93

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 89 041,84,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Bettina Otto, e-post:wilsesgate4@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET WILSES GATE 4

Organisasjonsnummer 855 943 622

Sist endret i generalforsamling **13. juni 2022.**

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1. Følgende regler gjelder for Borettslaget Wilses gate 4:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene
4. Generalforsamlingsvedtak
5. Styrevedtak bekjentgjort gjennom rundskriv

2.2. Brudd på reglene under punkt 2.1 kan medføre at borettslaget sier opp den ansvarlige andelseier

2.3. Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

3.1. Dører til portrom, oppgang, kjeller og loft skal alltid holdes låst. Åpne dører er tillatt (f.eks. ved flytting) når det er tilsyn med dørene.

3.2. Lys i kjeller/loft skal ikke stå på unødig

3.3. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23:00 og 06:30. Banking og boring kan foretas i tiden mellom kl. 08:00 og 21:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager, men må utføres med minst mulig sjenanse for naboene. Banking og boring er ikke tillatt på søndager eller helligdager.

3.4. Leiligheten skal ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Vis særlig hensyn til støy i oppgangen. Skal en ha festlig sammenkomst som kan være til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt det vanligvis skal være ro, varsles naboer på forhånd.

3.5. Balkonger skal ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på balkongene.

3.6. Søppel pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Papir, plast og spesialavfall legges i anviste dunker. Lokket på søppelkassen skal lukkes etter bruk. Skarpe gjenstander skal pakkes spesielt godt inn. Det er forbudt å kaste brennende, etsende og ildsfarlig avfall i søppelkassene. Unngå oppbevaring av søppel i oppgang og på balkong.

- 3.7. Sykler oppbevare i egen sykkelkjeller. Beboere oppfordres til å sette sykler som ikke er i regelmessig bruk i egen bod. Sykler skal ikke plasseres i portrom eller oppgang. Gjester kan henvises til å låse fast sykkel sin i gjerdet mot Wilses gate 2 / Møllergata 47, eller på sykkelstativ. Dersom fullt, bruk sykkelkjeller. Det er viktig at parkerte sykler ikke står slik at de kan komme i veien for brannvesen ved evt. redningsarbeid (sykler må derfor ikke være plassert under vinduene eller balkongene langs ytterveggene. Ikke lås sykler til trærne.
- 3.8. Gulvtepper skal ikke ristes ut av vindu/balkong. En må da gå ned i gårdsrom.
- 3.9. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.
- 3.10. Ved fravær må leiligheten holdes oppvarmet når det er fare for frost. Sørg også for at post tas inn eller omadresseres ved lengre fravær

4. VEDLIKEHOLD

- 4.1. Alle beboere deltar på vår- og høstdugnad. Har du spesielle grunner for å bli fritatt, ta kontakt med styret.
- 4.2. Borettslaget setter bort vaktmestertjenester som et oppdrag til en ekstern tjenesteleverandør eller til f.eks. en av beboerne. Avtale om godtgjørelse avtales med den enkelte leverandør.
- 4.3. Borettslaget setter bort trappevask som et oppdrag til en ekstern tjenesteleverandør eller til f.eks. en av beboerne. Trappevasken gjøres én gang per uke og inkluderer trappene i begge oppgangene (fra loftsdør til kjellerdør, samt avsats og trapp ut, vinduskarmer og matteristing/-spyling/-støvsugning). Utstyr besørges av den som vasker. Avtale om godtgjørelse og trekk i godtgjørelse for manglende vask avtales med den enkelte leverandør.
- 4.4. De med kjellerboder mot yttervegg må lukke lufteventil om vinteren.
- 4.5. Alle beboere plikter å følge opp de pålegg som er gjort med tanke på brannsikkerhet og forsikringer inne i leilighetene.
- 4.6. Ta kontakt med styret dersom du oppdager mangler eller feil ved gården (se ellers punkt 5-1-7 i vedtektene).
- 4.7. Volder eller forårsaker beboer skade på fellesareal/rom, vil vedkommende være økonomisk ansvarlig for dette.
- 4.8. Etter man har holdt selskap i bakgården, skal det ryddes opp, senest neste morgen.
- 4.9. Ikke sett ting som skal kastes utenfor søppelbur. Annet avfall enn papp og restavfall må kastes på gjenbruksstasjon.

5. BRUK AV FELLESAREAL/ROM

- 5.1. Oppbevar private gjenstander i boder/fellesboder. Gjenstander kan unntaksvis oppbevares i fellesarealer på loft i kortere perioder. Er det behov for langvarig oppbevaring, skal tillates gis av styret. Gjenstander i fellesarealer på loft, i oppgang og i

kjeller, samt gjenstander i fellesboder i kjeller, må til enhver tid være merket med navn og leilighetsnummer. Beboernes kjeller- og loftsboder skal også være merket med navn og leilighetsnummer. Bruk folkeregisterets leilighetsnummer (f.eks. B H302). Styret kan ved behov gå gjennom gjenstander i fellesarealer og fellesboder. Gjenstander som ikke er merket vil bli merket med en egen rød lapp fra styret: «*Denne gjenstanden ble funnet umerket av styret den [dato]. Denne lappen erstattes med merking med navn og leilighetsnummer før [dato med frist]. Meld også fra til styret. Dersom gjenstanden ikke er merket før fristen vil gjenstanden bli fjernet av styret*». Når det gjelder sykler i sykkelkjelleren, stilles det ikke krav til at disse merkes. Styret kan imidlertid ved behov gå igjennom syklene og sette en rød lapp på de man antar ikke er i bruk lenger: «*Styret har den [dato] sett på denne sykkel og ønsker å få vite om sykkel er i bruk eller om den kan avhendes. Dersom sykkel er i bruk må denne lappen fjernes så snart som mulig og senest innen [dato for frist]. Meld også fra til styret. Dersom lappen ikke er fjernet fra sykkel før fristen, kan styret beslutte at sykkel skal avhendes*». Etter slike gjennomganger vil styret lage en liste over alle gjenstander og sykler som har fått en rød lapp med angivelse av svarfrist. Listen distribueres til alle beboerne.

**5.2. Ordensregler for bruk av takterrassen og bakgård.
BRUK AV TAKTERRASSE ER IKKE TILLAT FØR DEN ER RENOVERT.**

- 5.2.1. Utstyr som har vært i bruk settes tilbake på plass når du går.
 - 5.2.2. Bruk av utegrill gjøres forskriftsmessig. Etter bruk skal grillen rengjøres. Asken tømmes i egen ildfast avfallsdunk, og risten rengjøres. Dersom det er tom for gass skal styret varsles.
 - 5.2.3. Vis hensyn til naboer med tanke på støy, særlig etter kl. 23:00 om kvelden. Dette gjelder også balkonger og innendørs med åpne vinduer.
 - 5.2.4. Bakgården er disponibel for alle beboere, for alle fem borettslag som deler bakgården.
- 5.3. Hold alminnelig orden på fellesarealer. Leker skal ryddes på plass i sandkasse etter bruk, og fellesutstyr som er lånt settes tilbake på plass. Sandkassen skal lukkes etter bruk!

6. DYREHOLD

- 6.1. Alle beboere er forpliktet til å melde fra til styret for registrering av husdyr
- 6.2. Husdyr må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene
- 6.3. Beboere kan fratas retten til å holde husdyr av styret, men en slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen

7. TOLKNINGER/ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE

- 7.1. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolkningsvedtak kan ankes inn for generalforsamlingen.
- 7.2. Forslag til endringer eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall
- 7.3. Klager på brudd på husordensreglene rettes til vedkommende beboer eller oversendes skriftlig til styret.

8. SIKKERHETSREGLER

- 8.1. Trappeoppgangene er vår primære rømningsvei, og det er derfor ikke lov til å lagre noe i trappeoppgangene.
- 8.2. Alternativ rømningsvei er stigen ved balkongene. Det er ikke tillatt å sette sykler eller annet under dem.
- 8.3. Dersom beboere ønsker å bruke bakgården eller andre fellesområder til å lagre noe, også byggematerialer, må styret informeres på forhånd.
- 8.4. Ting eller materialer skal ikke henges i portalene under noen omstendigheter, bortsett fra ved korttidsaktiviteter som lasting og lossing.
- 8.5. Det er ikke tillatt å lagre gass i kjeller eller på loft.
- 8.6. Bruk av fyrverkeri og lignende er ikke tillatt.

Vedtekter for Borettslaget Wilses gate 4

Organisasjonsnummer 855 943 622

- Vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.2006
- Punkt 8-5 lagt til på ekstraordinær generalforsamling den 03.12.2007
- Punkt 1-3 ble lagt til og punkt 8-3 (1) ble endret på generalforsamling den 20.05.2008
- Punkt 6-1 ble endret og tilhørende vedlegg ble opprettet i henhold til vedtak i sak 5.2 på generalforsamling den 22.04.2009
- Punkt 8-1 første ledd ble endret på generalforsamling 23.04.2014

Innhold

- 1 Innledende bestemmelser 4
 - 1-1 Formål 4
 - 1-2 Forretningskontor 4
 - 1-3 Sameiet Wilses gate 4 4
- 2 Andeler og andelseiere 4
 - 2-1 Andeler og andelseiere 4
 - 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 4
- 3 Forkjøpsrett 5
 - 3-1 Forkjøpsrett 5
- 4 Borett og overlating av bruk 5
 - 4-1 Boretten 5
 - 4-2 Overlating av bruk 5
 - 4-3 Bygningsmessige arbeider 6
- 5 Vedlikehold 6
 - 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 6
 - 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 7
 - 5-3 Utbedringsansvar og erstatning 7
- 6 Felleskostnader og pantesikkerhet 7
 - 6-1 Felleskostnader 7
 - 6-2 Betaling av felleskostnader 8
 - 6-3 Borettslagets pantesikkerhet 8
- 7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse 8
 - 7-1 Mislighold 8
 - 7-2 Pålegg om salg 8
 - 7-3 Fravikelse 8
- 8 Styret og dets vedtak 8
 - 8-1 Styret 8
 - 8-2 Styrets oppgaver 8
 - 8-3 Styrets vedtak 9
 - 8-4 Representasjon og fullmakt 9
 - 8-5 Forretningsfører 9
- 9 Generalforsamlingen 9
 - 9-1 Myndighet 9
 - 9-2 Tidspunkt for generalforsamling 9
 - 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 10
 - 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 10
 - 9-5 Møterett 10
 - 9-6 Møteledelse og protokoll 10
 - 9-7 Stemmerett og fullmakt 10
 - 9-8 Vedtak på generalforsamlingen 10
- 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 11
 - 10-1 Inhabilitet 11
 - 10-2 Taushetsplikt 11
 - 10-3 Mindretallsvern 11
- 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 11
 - 11-1 Vedtektsendringer 11
 - 11-2 Forholdet til borettslovene 11
- Vedlegg 12
 - Utrekning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget 12

Fordelingsnøkler som gjelder fordeling av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld for de ulike andelene 12

Fordeling av inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet 12

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Wilses gate 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Sameiet Wilses gate 4

Borettslaget utgjør seksjon 1 i Sameiet Wilses gate 4. Sameiet har eget styre, vedtekter og regnskap.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,—.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. Stat
 2. Fylkeskommune
 3. Kommune
 4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
 5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
 6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til personer.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

- (5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter fordelingsnøkkel fastsatt under punkt 5.2 på generalforsamling 22.04.2009. Fordelingsnøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Se vedlegg med utregning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se punkt 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i

loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Forretningsfører

Borettslaget må ikke ha forretningsfører, men kan ha dette. Forretningsføreren kan være en juridisk person.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Vedlegg

Utrekning av fordelingsnøkkel for andelene i borettslaget

Fordelingsnøkkel utregnes slik i Borettslaget Wilses gate 4:

- Halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld (inklusive strøm og lån) deles likt på andelene:
Hver andel teller som 1/19
- Halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld (inklusive strøm og lån) fordeles etter andelenes arealandel:
57 m², 59 m², 73 m² eller 103 m² av totalt 1483 m²
- Balkonglånet gjelder bare de 8 andelene på 59 m²:
 - Et eget lån til balkonger og utbedringer ble tatt opp i Husbanken 25.08.2006 (lån nr. 11499478).
 - I henhold til vedtak på generalforsamling 02.06.2004 skal den andelen av lånet som gjelder balkonger (omtalt som «balkonglånet») deles likt mellom de 8 andelene på 59 m². Dette tilsvarer 12,5 % for hver av de 8 andelene.
 - Inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet inkluderes derfor ikke i grunnlaget for fordeling etter fordelingsnøkkel som er beskrevet over.
 - Balkonglånet utgjør 69 % av lån nr. 11499478 i Husbanken (merket som lån 1HUAN1 i HBRIs regnskap).

Fordelingsnøkler som gjelder fordeling av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld for de ulike andelene

Andel	1/19	Arealandel (av totalt 1483 m ²)	Fordelingsnøkkel
57 m ² Andel 28 og 37	5,2631 %	3,8436 %	4,5534 %
59 m ² Andel 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43 og 45	5,2631 %	3,9784 %	4,6208 %
73 m ² Andel 27	5,2631 %	4,9225 %	5,0928 %
103 m ² Andel 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42 og 44	5,2631 %	6,9454 %	6,1043 %

Fordeling av inntekter, utgifter, formue og gjeld i forbindelse med balkonglånet

Andel	Fordeling
59 m ² Andel 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43 og 45	12,5 %



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3792

BORETTSLAGET WILSESGT 4

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Qvisten Animation Maridalsveien 87, Bygg 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ansvarsfrihet for styret
8. Valg av styret
9. Oppdatering vedtekter

10. Oppdatering vedtekter

11. Forslag fra Susanne

12. Orienteringssaker

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bettina Otto som møteleder.

Forslag til vedtak

Bettina Otto er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og skriftlige fullmakter som styret har mottatt. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Alle andelseiere har stemmerett, hver andelsleilighet har én stemme. Det betyr at i leiligheter som eies av to eller flere personer, må disse bli enige om hvordan de ønsker å bruke sin stemme. Alle andelseiere er invitert til å delta og uttale seg på generalforsamlingen, selv om kun én av dem skal stemme.

Dersom andelseiere er hindret i å møte, kan de gi skriftlig fullmakt til en annen andelseier til å avgi stemme. Fullmakten må enten tas med på papir til møtet eller sendes per e-post til styret i forkant av generalforsamlingen av den som gir fullmakten. Andelseieren som har fått fullmakt har da en ekstra stemme. Det er ikke lov å ha fullmakt fra mer enn én annen andelseier.

Forslag til vedtak

Det er registrert XX fremmøtte med stemmerett og XX gyldige fullmakter og følgelig XX antall stemmer totalt.ter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Eli Kask som protokollvitne sammen med møtelederen som fører protokollen.

Forslag til vedtak

Eli Kask velges som protokollvitne sammen med møtelederen (Bettina Otto) som fører protokollen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport (styrets beretning) og årsregnskap for 2024.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 3792 Årsregnskap 2024.pdf

2. 3792 Borettslaget Wilsesgt 4.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått uendret fra forrige periode (0,1G / 0,05G med gjeldene sats fra 1.5.2025, som antas til å bli rundt 130.000 kroner). Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 13.000 for styreleder og kr. 6.500 per styremedlem.

Varamedlemmet har deltatt aktivt i på flertallet av møtene og organisert dugnandene møter og skal derfor honoreres med kr. 3.250 (1/2-del av honoraret til et styremedlem).

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret fastsettes til kr. 13.000 for styreleder og kr. 6.500 per styremedlem. Varamedlemmet honoreres med kr. 3.250.

Sak 7

Ansvarsfrihet for styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en god vane å be om ansvarsfrihet for styret. Styret har blitt møtt med kritiske spørsmål om vedlikeholdet av bygningen. Grunnet langvarig vedlikeholdsetterslep og dårlig økonomi var det ikke mulig å utføre mer vedlikehold enn strengt nødvendig uten å påføre andelseierne en alt for stor økonomisk belastning. Styret jobber med en mer langsiktig plan og tydeligere prioriteringer.

Det er veldig viktig for at styremedlemmene faktisk ønsker å ta ansvar og engasjere seg for felleskapet at alle andelseiere stiller kritiske spørsmål i forbindelse med generalforsamlingen og gjennomgangen av årsregnskapet og årsberetningen istedenfor å uttrykke mistillit til dette i perioden etterpå.

Styrets innstilling

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2024-2025.

Forslag til vedtak

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2024-2025.

Sak 8

Valg av styret

Innstilling

Styret innstiller på følgende:

Styreleder - gjenvalg Bettina - sikre kontinuitet i arbeidet med de strategiske prioriteringene og oppfølgingen av leverandøraftalene

1. styremedlem - gjenvalg Yaprak - sikre kontinuitet i arbeidet med kommunikasjon, velferd og samarbeidspartnerne

2. styremedlem - ny valg Marko - Marko har bodd en stund i Wilses gate og har en master innen finans. Han jobber for EY og bringer mer faglig tungde inn i styret.

Varamedlem - Eli - Eli har lang fartstid i borettslaget og som varamedlem, hun kan dele mye nyttig bakgrunnsinformasjon om hvordan ting har vært. Eli har ledet dugnadsarbeidet og plantegruppen i borettslaget og bruker mye tid på å støtte styret i arbeidet.

Styret ønsker per i dag ikke å utvide det formelle antallet styremedlemmer og varaer ettersom dette vil øke kostnadene i forvaltningen.

Susanne Palmquist ønsker å stille til valg som varamedlem. Styret setter pris på engasjementet, men anser at Susanne ikke er likegodt egnet som Eli, med hensyn til arbeidskapasitet, erfaring og samarbeidsevner. Styret innstiller derfor på Eli som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bettina Otto

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marko Cibra
- Yaprak Morali Austnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Kask

Sak 9

Oppdatering vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at borettslagets vedtekter oppdateres med prosentandelen for fordelingsnøkkelen som ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen 10.1.2024. Dette er kun en opprydding i vedtektene ettersom felleskostnadene har allerede blitt beregnet basert på vedtaket fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Tekstforslag for endringen ettersendes.

Forslag til vedtak

Borettslagets vedtekter oppdateres med prosentandelen for fordelingsnøkkelen som ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen 10.1.2024.

Sak 10

Oppdatering vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslagets vedtekter mangler informasjon om korttidsutleie slik burettslagslova § 5-4 tillater siden 1.1.2020. Styret ønsker å oppdatere vedtektene med de gjeldende reglene for å unngå misforståelser om at rettighetene kan være begrenset.

Styrets innstilling

Teksforslag ettersendes.

Forslag til vedtak

Borettslagets vedtekter oppdateres med gjeldende bestemmelser i burettslagslova § 5-4.

Sak 11

Forslag fra Susanne

Forslag fremmet av:

Susanne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Susanne har fremmet flere forslag. Det er mulig å stemme over disse samlet etter en diskusjon eller stemme over hvert forslag. Det avgjøres av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

1. Styret støtter en grundig vurdering av hvilke lås borettslaget bør kjøpe i fremtiden og tar gjerne imot innspill på tilbydere. Innkjøp av nye lås bør kobles med innkjøp av nye dører som ikke har øverste prioritet i år.
2. Styret støtter at det skal være null toleranse for mobbing og trakassering. Spørsmålet er om dette må fremkomme av vedtektene. Styret mener at en slik politisk erklæring er fremmed for vedtektene som skal holdes kortfattet. Styret anbefaler at erklæringen vedtas av generalforsamling som prinsippavklaring og tas inn i protokollen av årets generalforsamling.
3. Styret støtter ikke forslaget om å etablere en valgkomité. Med 19 andelsleiligheter som allerede stiller med tre faste styremedlemmer og ett varamedlem, vil det bli veldig krevende å finne tilstrekkelig engasjerte andelseiere til å etablere en valgkomité. Dessuten ønsker styret å skape et sosialt miljø der andelseiere har mulighet til

å bli bedre kjent med hverande etter dugnadene, sommerfesten og julefeiringen, slik at enhver av dem kan bedømme kandidatene basert på egne erfaringer. Dersom andelseierne ikke ønsker å velge de som stiller til valg, men ønsker å foreslå eksterne kandidater, så er det fullt mulig uten at det trengs en valgkomité til dette.

4. Styret er enig i at OBOS har sviktet i leveransen i enkelte tifeller. Vi har allerede reklamert fakturaen som vi fikk for produksjonen av april-fakturaene som ble sendt feil, ettersom vi mener at fellesskapet ikke skal betale for feil OBOS gjør.

5. Styret er ikke enig i forslaget om retningslinjer som pålegger styret mer ansvar enn det styret har etter gjeldende regler. Styret svarer på spørsmål som hører under styrets ansvar. Dersom andelseiere ikke er fornøyd med svaret, må andelseiere sannsynliggjøre at de kan kreve et annet svar fra styret. Generalforsamlingen kan ikke ta beslutninger som er i motstrid til gjeldende regler, f. eks. tillate endringer i en vernet fasade.

6. Styret støtter at husordensreglene oppdateres med krav om ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene som kan påvirke andre andelseiere. Styret foreslår at dette skal utarbeides i løpet av den neste styreperioden og legges frem til generalforsamling ved neste ordinære generalforsamling i 2026.

7. Styret ser ikke behovet for å måle opp andelsleilighetene på nytt, dersom endringen i størrelsen skyldes interne byggetiltak. Styret anbefaler at forslaget forkastes. Fordelingsprinsippene har ikke endret seg ved endringen av fordelingsnøkkelen i april 2024. Effektene på en arealendring på 1-2 kvadratmeter på den enkeltes andel i felleskostnadene vil neppe overveie kostnadene borettslaget må dekke for en ny oppmåling. Dersom prinsippene for beregningen av fordelingsnøkkelen skal endres vil dette påvirke andelseierne i større grad og da kreves det full tilslutning til endringen fra samtlige andelseierne.

Forslag til vedtak 1

Styret skal vurdere hvilke låssystemer gir best trygghet, når dørlås i fellesarealet skal byttes.

Forslag til vedtak 2

Det skal være null toleranse for mobbing og trakassering i borettslaget.

Forslag til vedtak 3

Forslag om etablering av en valgkomité forkastes.

Forslag til vedtak 4

Styret skal fortsette å vurdere om leveranser fra leverandøren skal reklameres, dersom leverandøren ikke har levert i henhold til avtalen.

Forslag til vedtak 5

Forslag om å pålegge styret mer ansvar enn det styret har etter loven forkastes.

Forslag til vedtak 6

Styret skal utarbeide husordensregler angående krav om ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene som kan påvirke andre andelseiere, som legges frem for den neste ordinære generalforsamlingen i 2026.

Forslag til vedtak 7

Forslag om ny oppmåling av leilighetene og forslag om endringen av fordelingsprinsippene forkastet

Vedlegg

3. Saker til generalforsamling.pdf

Sak 12

Orienteringssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Tilstandsrapport fra OPAK

2. Vedlikeholdsplan

3. Eventuelt

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets svar til orientering.

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2024

I perioden siden forrige ordinære generalforsamling 4.6.2023 har styret avholdt 9 styremøter (24.6., 26.8., 18.9., 16.10., 20.11.2024, 15.1.2025, 12.2., 15.4., og 20.5.2025). Møtene har i hovedsak vært fysiske møter, én gang ved bruk av videokonferanse. Varamedlemmet har møtt i tillegg til styremedlemmene i flere møter vi har hatt i 2024. I tillegg til styremøtene har det vært mye korrespondanse per e-post, WhatsApp og telefon angående ad hoc saker.

Styret har brukt mye tid til å justere regnskapet og planlegge et bærekraftig budsjett for 2025 basert på erfaringen med justeringene som ble gjort fra april 2024. Styret har listet opp vedlikeholdsbehovet for den nærmeste fremtiden og prioritert å innhente en tilstandsrapport for bygget som skulle vise hvilke vedlikeholdsbehov skulle prioriteres når de økte felleskostnadene gir et tilstrekkelig grunnlag til å kunne begynne med større prosjekter.

Styret fører streng kontroll på utgiftene. Vi har byttet leverandør for skadedyrbekjempelse og for trappevask. Vi har klaget på dårlig trappevask lenge og har tilbakeholdt penger grunnet utilstrekkelig eller manglende vask.

Styret bruker videre mye tid og resurser på inndrivelse av ubetalte felleskostnader og håndtering av spørsmål fra andelseierne. Vi har også undersøkt om vanninntrengningen gjennom ytterveggen på bakgård-siden hos Deichmanns gate 10 har medført følgeskader i veggen eller andelsleilighetene. De har det heldigvis ikke. Vi har fulgt opp to forsikringssaker angående utbytting av en ytterdør etter innbruddsforsøk og vannskader fra dryppende rør.

Prosjekter som styret ikke fikk gjort noe med på grunn av den trange økonomien i 2023, var lekkasjen i taket på bygg A, der vann kom inn ved pipen og langs vinduene, og spekker og flassende puss på fasaden på venstre side på bygg B. Arbeidene på begge prosjekter ble utført sensommer 2024 etter at økonomien hadde bedre seg grunnet økningen av felleskostnadene og innskuddene fra andelseierne i april 2024.

Styret mottar jevnlig henvendelser om narkotikamisbruk, og tilhørende søppel og fremmede i bakgården vår. Vi har informert om at andelseierne og deres leietakere må ikke nøle med å ringe politiet og sende meldinger til tipse-telefonen. Ettersom kommunen har tinglyste rettigheter til gangveien, vil vi ikke kunne sperre veien, men vi vurderer fortsatt nye dører til bakgården og ytterligere byggetekniske tiltak i bakgården for økt sikkerhet.

Styret har organisert og avholdt sommerfest og høstdugnad i 2024 og dugnad i mai 2025 med

deltakelse av et stort flertall av andelseierne. Det ble ikke bestilt container for å holde kostnadene nede, men styret ba om tilbakemelding dersom det var behov for en container som ingen andelseiere har svart på.

Styrets har også sendt ut flere informasjons-eposter til andelseierne og besvarer henvendelser så fort arbeidsmengden tillater det. Fokuset må fortsatt være på det økonomiske. Rådgiveren vår hos forretningsførereren har vært langtidssykemeldt og vikaren har ikke levert tilfredsstillende støtte i flere saker. Styreleder har jevnlig fulgt opp mot forretningsførereren.

Tore ønsker å trekke seg fra styret etter 4 år. Han har vært en stor støtte ved oppfølgingen av forsikringen, leverandører knyttet til brannvarslingssystemet/sprinkleranlegget og i dialogen med kommunen angående situasjonen mot kristparken. Styrets øvrige medlemmer ønsker å takke Tore for engasjementet og tidsbruken.

BORETTSLAGET WILSESGT 4
ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		332 024	283 931
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-45 560	61 569
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	6 499
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-111 266	-119 695
Reduksjon langsiktig fordring		0	125 395
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		58 451	-25 674
B. ARETS ENDR. I DISP. MIDLER		-98 376	48 093
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		233 649	332 024

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	260 149	367 156
Kortsiktig gjeld	-26 500	-35 132
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	233 649	332 024

BORETTSLAGET WILSESGT 4
ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 465 304	1 018 552	1 430 000	1 781 204
Andre inntekter	3	25 391	0	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 490 695	1 018 552	1 430 000	1 791 204
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 731	-3 144	-3 000	-4 000
Styrehonorar	5	-26 459	-22 296	-23 000	-30 000
Avskrivninger	15	0	-6 499	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 959	-11 058	-12 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-77 660	-73 750	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	1 425	-71 606	-60 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-57 381	-56 480	-54 000	-4 000
Kommunale avgifter	9	23 594	0	0	0
Kostnader sameie	14	-1 202 693	-534 661	-755 000	-1 212 800
TV-anlegg/bredbånd		-51 072	-47 842	-50 000	-52 212
Andre driftskostnader	10	-36 198	-53 624	-61 000	-61 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 438 134	-880 959	-1 096 000	-1 466 012
DRIFTSRESULTAT		52 562	137 593	334 000	325 192
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 071	27 495	0	0
Finanskostnader	12	-117 193	-103 519	-113 000	-110 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-98 122	-76 024	-113 000	-110 300
ARSRESULTAT		-45 560	61 569	221 000	214 892
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	61 569		
Fra opptjent egenkapital		-45 560	0		

BORETTSLAGET WILSESGT 4
ORG.NR. 855 943 662, KUNDENR. 3792

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 521 805	14 521 805
Tomt		1 607 716	1 607 716
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	14 919	73 369
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		16 144 440	16 202 891
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 572	179
Forskuddsbetalte kostnader		445	0
Driftskonto OBOS-banken		248 699	366 559
Sparekonto OBOS-banken		433	418
SUM OMLØPSMIDLER		260 149	367 156
SUM EIENDELER		16 404 589	16 570 047
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		9 325 795	9 371 355
SUM EGENKAPITAL		9 327 695	9 373 255
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 879 867	1 991 133
Borettsinnskudd	17	5 170 527	5 170 527
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 050 394	7 161 660
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 656	4 216
Leverandørgjeld		10 962	3 178
Påløpte renter		3 882	12 155
Påløpte avdrag		0	15 583
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 500	35 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 404 589	16 570 047
Pantstillelse	18	8 430 715	8 430 715
Garantiansvar	14	24 361	25 974

Oslo, 30.04.2025
Styret i Borettslaget Wilsesgt 4

Bettina Otto

Tore Moe

Yaprak Morali Austnes

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 143 771
Ekstraordinær innbetaling	103 998
Ekstra innbetaling nr. 2	103 998
TV/Internett	55 021
Balkongtillegg	31 392
Lånekostnad 1	14 368
Vedlikeholdsfond	9 268
Energi	3 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 465 304

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Etterfakturert felleskostnader tidligere år	25 391
SUM ANDRE INNTEKTER	25 391

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 731
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 731

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 26 459.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 959.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	1 425
SUM KONSULENTHONORAR	1 425

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 892
Kostnader dugnader	-2 568
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-57 381

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Refusjon for mye betalt eiendomsskatt	23 594
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	23 594

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-25 876
Andre fremmede tjenester	-417
Andre kontorkostnader	-451
Telefon u/mva	-4 688
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 267
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-368
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 198

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 201
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-25
Andre renteinntekter	16 895
SUM FINANSINNTEKTER	19 071

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-117 065
Andre rentekostnader	-128
SUM FINANSKOSTNADER	-117 193

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	14 675 853
Balkonger	-1 607 716
Takterasse 1991	1 405 807
Automatisk slokkeanlegg 2016	47 861
SUM BYGNINGER	14 521 805

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.208/bnr.822

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 93,29 % av S/E Wilsesgate 4, og har solidaransvar for den samlede gjeld i S/E Wilsesgate 4, som er kr. 24 361,-.

Selskapets andel i sameiet, framkommer i balansen under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2019	32 488
Avskrevet tidligere	-32 487
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2006

-665 115

Nedbetalt tidligere

412 762

Nedbetalt i år

19 583

-232 770

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017

-2 400 000

Nedbetalt tidligere

661 220

Nedbetalt i år

91 683

-1 647 097

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 879 867****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988

-5 170 527

SUM BORETTSINNSKUDD**-5 170 527****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

5 170 527

Pantelån

1 879 867

TOTALT**7 050 394**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

14 521 805

Tomt

1 607 716

TOTALT**16 129 521**

Resultatanalyse 2024

Borettslaget Wilsesgt 4

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 465 304	1 430 000	-35 304	-2 %
Andre inntekter	25 391	0	-25 391	100 %
Sum driftsinntekter	1 490 695	1 430 000	-60 695	-4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-3 731	-3 000	731	-24 %
Styrehonorar	-26 459	-23 000	3 459	-15 %
Revisjonshonorar	-7 959	-12 000	-4 041	34 %
Forretningsførerhonorar	-77 660	-78 000	-340	0 %
Konsulenthonorar	1 425	-60 000	-61 425	102 %
Drift og vedlikehold	-57 381	-54 000	3 381	-6 %
Kommunale avgifter	23 594	0	-23 594	100 %
Kostnader sameie	-1 202 693	-755 000	447 693	-59 %
TV-anlegg/bredbånd	-51 072	-50 000	1 072	-2 %
Andre driftskostnader	-36 198	-61 000	-24 802	41 %
Sum driftskostnader	-1 438 134	-1 096 000	342 134	-31 %
Driftsresultat	52 562	334 000	281 438	84 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	19 071	0	-19 071	100 %
Finanskostnader	-117 193	-113 000	4 193	-4 %
Res. finansinnt./-kostnader	-98 122	-113 000	-14 878	13 %
Årsresultat	-45 560	221 000	266 560	121 %

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET WILSESGT 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S4DWD-NNKZ6-LLCC8-WWPYM-KUTXH-YO7X4

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-16 10:25:23 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

1. Vi burde ha lås der det ikke er mulig å kopiere nøkkene. (I mitt fall forsvant også nøkkel når jeg gitt den til styret). I Danmark hadde vi brikker i ulike farve så hvis en brikke forsvant ble bare den farven inaktivert og brikken var ikke heller mulig for noen å kopiere. Det tenker jeg var veldig bra, men det finnes sikkert andre gode løsninger. Forslag: Vurdering av hvilken slags lås vi bør bytte til for bedre sikkerhet før vi bytter porter og dører
2. Vi burde ha retningslinjer om mobbing. Dette er ikke en forening som det er lett å forlate- dette er våre hjem. I mit fall er det sånn at jeg kan bare bli frisk i denne leiligheten som vært mit hjem i 14 år. Forslag: Vedtak om retningslinjer

Mobbing og trakassering

Som tillitsvalgte og oppdragsgivere har et styre særlig ansvar for å skape trygghet og gode relasjoner rundt arbeid som utføres i og for borettslaget, og følge opp den etiske standarden for dette. Borettslaget tolererer ikke noen form for mobbing og trakassering, diskriminering eller stigmatisering av andelseiere, styremedlemmer, innleide konsulenter, vaktmester og andre som er tilknyttet eller arbeider for borettslaget. Både styremedlemmer og den enkelte beboere og skal være bevisst på hvilke signaler den sender og hvilken kommunikasjonsform en velger, både skriftlig og muntlig i det daglige og i saker som vedrører borettslaget. Alle har ansvar for å ivareta et godt miljø der enkeltmennesker behandles med respekt og verdighet.

Varsler sendt styret, om gjentakende opptreden som overskrider allmenn oppfatning av respektfull fremferd, vil bli tatt alvorlig. Varsler vil bli adekvat behandlet i forhold til de lover og regler som gjelder for både trakassering og borettslag

3. Fint at vi i år fikk spørsmål om kandidater, men det var veldig utydelig til hva. Fint om styret kan fortydlige og utsette fristen for kandidater (helst tilatelse med benkeforslag). Jeg tenker vi burde ha en valgkomite. Ikke bare styremedlemmer inklusive varamedlemmer, men også komiteer som hjelper styret burde vurderes. Som nevnt flere ganger tidligere så tenker jeg at en ekstern styreleder også burde vurderes. Dels så tenker jeg at vi blir veldig sårbare hvis vi må ha samme styre lenge og styret er personer som kan flytte og som ikke har helt riktig bakgrunn for alle oppgaver. Vi trenger erfaring, mer teknisk forståelse og objektivitet, og ekstern styreleder trenger absolutt ikke koste så mye som styret skrev når jeg spurte om det til forrige årsmøte. Kanskje en ekstern styreleder gjør behov av foretningsfører mindre så vi kan spare penger der. Det finnes sikkert mye penger å spare på å erstatte OBOS med annen leverantør etc Forslag: Valgkomite som også vurderer løsninger for andre leverantører og funksjoner.

4. Foretningsfører fra OBOS kom i år 2023, men jeg kan ikke se at noe blitt bedre. Forrige år var det veldig mye kluss med fakturor 3 måneder i begynnelsen av året uten at jeg fikk forklaring på hvorfor. I år kom en dårligt spesifisert faktura og det tok veldig lang tid før noen ens informerte om at fakturan var for innskudd 1 april men med helt feil beløp. Årsoppgave oppdatertes av OBOS den 10 april i år da enkelte allerede fått skatteoppgjøret. Det har kommet flere råd og svar fra styret som ikke vært fagmessig riktige så foretningsfører virker ikke ha noe teknisk kompetanse heller. At vi ikke tidligere gjort noen tilstandsrapport tenker jeg er dårlig foretningsførsel i et borettslag som åpenbart sliter så mye med manglende vedlikehold.

Forslag: Reklamera tjeneste fra foretningsfører

5. Når styret ikke svarer på over 1,5 år så blir det problemer med å gjøre vedlikehold eller oppdateringer som jeg plikter å gjøre eller av annen grunn sårt trenger. Min leilighet savner viktige funksjoner på grunn av manglende svar fra styret- til eksempel er ventilasjon i leiligheten langt fra det myndighetene anbefaler og det er en stor risiko for min helse. Jeg er syk å må være i leiligheten mye og jeg skal ikke opp fra sengen og åpne vinduer hele tiden for da blir jeg helt &% dårlig. Vi burde ha tydelig regel om at styret ikke får være en slik vedlikeholdsbrems og at de må følge god selskapsledelse når det gjelder spørsmål fra andelseier. (Løsningen jeg ber om for ventilasjonen er noe jeg selv betaler- jeg trenger bare svar fra styret om det er lov eller hvorfor ikke. At det nye systemet fungerer og følger regelverk kan jeg undersøke og ta ansvar for. Spørsmålet er rundt hvordan dagens systemer fungerer og dermed tåler endringer).

Forslag: Retningslinje om at spørsmål gjeldende vedlikehold og generelt regler for utbedring skal besvares innen 6 måneder fra styret, og styret holdes ansvarlig for konsekvensene når de ikke svarer på spørsmål som god selskapsledelse krever. Ekstra viktig er det når det påvirker helse eller innebærer risiko for skader på eiendommen. Jeg tenker at hvis det absolutt ikke går av noen grunn så kan styret ta det til ett møte med generalforsamlingen.

6. Problemene vi har i dag hadde vært mye mindre hvis vi hatt tydligere husordens regler.

Forslag: Oppdatere husordens regler for å undvike problemer i fremtiden

Gjeldende ventilasjon: Oppdatere reglene med forbudet for mekkanisk avtrekk koplet til sentral ventilasjonsanlegg, forbudet å dekke til dagens utkanaler uten ny godkjent løsning. Det må også kunne komme inn luft i leiligheten uten å åpne dører/vinduer (anbefaling fra myndigheter er at all luft skal byttes ut minst hver annen time).

Gjeldende vannledninger: Det har kommet ny våtromsnorm som stiller krav jeg ikke skjønner hvordan jeg selv kan oppfylle hvis den som bor over og under meg ikke

samarbeider. Jeg har bad med membran fra 80-tallet som må oppdateres og har spurt styret i over et år hvordan det skal håndteres uten noe svar, så vi trenger vite prosessen ved oppussing og kanskje også regler for hva som er krav eller ikke er lov (til eksempel obligatorisk stoppekran, plassering av fordelingsskap og ledd på ledninger)

7. Hovedregel for fordeling av fellesavgifter i borettslag skal etter loven være verdi av leilighet. Arealene i våre vedtekter er ikke riktige (sjakt kan forklare at våre 2-roms er så mye mindre i prospekt fordi uten tegninger får de ikke regnes med, men det forklarer det nok ikke helt, og jeg vet fortsatt ikke noe som kan forklare hvorfor 4-roms er større i prospekt). Hva jeg forstår er det ikke noen forskjell i fellesavgift hvis leiligheten har balkong (eller har ulike størrelse på boder). Størrelsen som kommunen la på for loftsutbygging er mer enn det som den leiligheten ble større (og det er ikke den størrelsen vi godkjente før salg). Det er hva jeg forstår fordi kommunen beregnet alt på nytt og som ingeniør reagerer jeg på at vi ikke tenkt så i borettslaget og beregnet nytt for hele bygningen så alt beregnes likt. Styret svarer at de ikke synes det er noe grunnlag for å stille spørsmål ved arealene i vedtektene og at oppussing skal ikke påvirke arealer for fellesavgiftsberegning, men det jeg sier er at det finnes grunnlag men det har ikke noe med oppussing å gjøre uten tillegg, metoder og regler som endrets med tiden. Det er kanskje også noe med at visse kostnader kan være veldig like per andel og derfor ikke trenger være beregnet med fordelingsnøkkel basert på verdi- men da burde det være tydelig hva våre regler er. I loftutbyggingen kom det også nye aspekter (til eksempel ekstra bad og privat takterasse) som gjør at tidligere fordelingsnøkkel ikke er selvfølgelig. Uansett er i dag våre vedtekter ikke oppdaterte med utbygging og det kan dermed stilles spørsmål generelt om våre fellesavgifter og den utydelige fordelingsnøkkel som ikke håndterer nye tillegg. Det står i protokoll fra styret om den nye fordelingsnøkkel fra 1 april 2024- men vi har ikke noe vedtak om ny fordelingsnøkkel. Også når jeg stilt spørsmål etter det sier styreleder at det i møtet som jeg ikke fikk være med på ble vedtatt ny beregning av avgift. Kanskje dokument fra juridiske faktultetet beskriver litt om de jeg tenker gått veldig merkelig til. <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/39506/1/709.pdf>. Samtidig vil jeg da poengetere at jeg er veldig uenig med Bettinas tidligere kommentar om at vi andelseier må anvende advokat hvis vi har spørsmål om til eksempel hvis det er flertall som kreves ved beslutning på møtet vi er kallet til. Jeg er bortskjemt med at folk normalt strever mot konsensus og vil hjelpe og diskutere så det blir riktig. Tidligere var avgiftene og boligprisene så lave at det ikke var så viktig, men nå begynner det bli penger av det. Forslag: Beregne med oppdatert informasjon hvordan fellesutgiftene burde fordeles hvis regelverkets tanke om verdi anvendes. Gi informasjonen om sjakt til andelseier for å få høyere verdi på leilighetene (og når mulig anvende arealen bedre).

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 3792 Selskapsnavn: BORETTSLAGET WILSESGT 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET WILSESGT 4

Organisasjonsnummer: 855943662

Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Qvisten Animation Maridalsveien 87, Bygg 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bettina Otto som møteleder.

Forslag til vedtak:

Bettina Otto er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og skriftlige fullmakter som styret har mottatt. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Alle andelseiere har stemmerett, hver andelsleilighet har én stemme. Det betyr at i leiligheter som eies av to eller flere personer, må disse bli enige om hvordan de ønsker å bruke sin stemme. Alle andelseiere er invitert til å delta og uttale seg på generalforsamlingen, selv om kun én av dem skal stemme.

Dersom andelseiere er hindret i å møte, kan de gi skriftlig fullmakt til en annen andelseier til å avgi stemme. Fullmakten må enten tas med på papir til møtet eller sendes per e-post til styret i forkant av generalforsamlingen av den som gir fullmakten. Andelseieren som har fått fullmakt har da en ekstra stemme. Det er ikke lov å ha fullmakt fra mer enn én annen andelseier.

Forslag til vedtak:

Det er registrert 12 fremmøtte med stemmerett og 0 gyldige fullmakter og følgelig 12 antall stemmer totalt.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Eli Kask som protokollvitne sammen med møtelederen som fører protokollen.

Forslag til vedtak:

Eli Kask velges som protokollvitne sammen med møtelederen (Bettina Otto) som fører protokollen.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport (styrets beretning) og årsregnskap for 2024.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått uendret fra forrige periode (0,1G / 0,05G med gjeldene sats fra 1.5.2025, som antas til å bli rundt 130.000 kroner). Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 13.000 for styreleder og kr. 6.500 per styremedlem.

Varamedlemmet har deltatt aktivt i på flertallet av møtene og organisert dugnandene møter og skal derfor honoreres med kr. 3.250 (1/2-del av honoraret til et styremedlem).

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret fastsettes til kr. 13.000 for styreleder og kr. 6.500 per styremedlem. Varamedlemmet honoreres med kr. 3.250.

✓ Vedtatt.

7. Ansvarsfrihet for styret

Det har vært en god vane å be om ansvarsfrihet for styret. Styret har blitt møtt med kritiske spørsmål om vedlikeholdet av bygningen. Grunnet langvarig vedlikeholdsetterslep og dårlig økonomi var det ikke mulig å utføre mer vedlikehold enn strengt nødvendig uten å påføre andelseierne en alt for stor økonomisk belastning. Styret jobber med en mer langsiktig plan og tydeligere prioriteringer.

Det er veldig viktig for at styremedlemmene faktisk ønsker å ta ansvar og engasjere seg for felleskapet at alle andelseiere stiller kritiske spørsmål i forbindelse med generalforsamlingen og gjennomgangen av årsregnskapet og årsberetningen istedenfor å uttrykke mistillit til dette i perioden etterpå.

Styrets innstilling

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2024-2025.

Forslag til vedtak:

Styret gis ansvarsfrihet for perioden 2024-2025.

✓ Vedtatt.

8. Valg av styret

Innstilling

Styret innstiller på følgende:

Styreleder - gjenvalg Bettina - sikre kontinuitet i arbeidet med de strategiske prioriteringene og oppfølgingen av leverandøraftalene

1. styremedlem - gjenvalg Yaprak - sikre kontinuitet i arbeidet med kommunikasjon, velferd og samarbeidspartnerne

2. styremedlem - ny valg Marko - Marko har bodd en stund i Wilses gate og har en master innen finans. Han jobber for EY og bringer mer faglig tungde inn i styret.

Varamedlem - Eli - Eli har lang fartstid i borettslaget og som varamedlem, hun kan dele mye nyttig bakgrunnsinformasjon om hvordan ting har vært. Eli har ledet dugnadsarbeidet og plantegruppen i borettslaget og bruker mye tid på å støtte styret i arbeidet.

Styret ønsker per i dag ikke å utvide det formelle antallet styremedlemmer og varaer ettersom dette vil øke kostnadene i forvaltningen.

Susanne Palmquist ønsker å stille til valg som varamedlem. Styret setter pris på engasjementet, men anser at Susanne ikke er likegodt egnet som Eli, med hensyn til arbeidskapasitet, erfaring og samarbeidsevner. Styret innstiller derfor på Eli som varamedlem.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Bettina Otto

Følgende stilte til valg:

Bettina Otto

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marko Cubra

Yaprak Morali Austnes

Følgende stilte til valg:

Marko Cubra

Yaprak Morali Austnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eli Kask

Følgende stilte til valg:

Eli Kask

9. Oppdatering vedtekter

Styret foreslår at borettslagets vedtekter oppdateres med prosentandelen for fordelingsnøkkelen som ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen 10.1.2024. Dette er kun en opprydding i vedtektene ettersom felleskostnadene har allerede blitt beregnet basert på vedtaket fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Tekstforslag for endringen ettersendes.

Forslag til vedtak:

Borettslagets vedtekter oppdateres med prosentandelen for fordelingsnøkkelen som ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen 10.1.2024.

Vedtatt. Vedtatt. Vedtatt. Enstemmig vedtatt at tabellen i vedlegget til vedtektene oppdateres med ny arealprosent og ny fordelingsprosent som gjelder allerede fra 1. april 2024:

Første rad: Andel - '1/19 - Areal (av totalt 1545 m²) - Fordelingsnøkkel

Andre rad: 57 m²: Andel 28 og 37 - 5,26% - 3,6893% - 4,4762%

Tredje rad: 59 m²: Andel 29, 31, 33, 35, 39, 41, 43 og 45 - 5,26% - 3,8188% - 4,541%

Fjerde rad: 73 m²: Andel 27 - 5,26% - 4,7249% - 4,994%

Femte rad: 103 m²: Andel 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42 - 5,26% - 6,6667% - 5,9649%

Sjette rad: 165 m²: Andel 44 - 5,26% - 10,6796% - 7,9713%

10. Oppdatering vedtekter

Borettslagets vedtekter mangler informasjon om korttidsutleie slik burettslagslova § 5-4 tillater siden 1.1.2020. Styret ønsker å oppdatere vedtektene med de gjeldende reglene for å unngå misforståelser om at rettighetene kan være begrenset.

Styrets innstilling

Tekstforslag ettersendes.

Forslag til vedtak:

Borettslagets vedtekter oppdateres med gjeldende bestemmelser i burettslagslova § 5-4.

Vedtatt. Enstemmig vedtatt, med de tilpasningene som ble diskutert i møtet. Vedtektene punkt 4-2 (3) skal lyde som følger (andre og tredje setning er ny):

"(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseieren skal i dette tilfellet påse at tryggheten til øvrige husstander i borettslaget er ivarettatt, ved at husstandene informeres i egnet kommunikasjonskanal, f.eks. Vibbo, om identiteten til brukerne og tidspunktet bruksoverlatelsen gjelder, og at koder til portene ikke skal gis bort, med mindre koder kan skiftes ut etter bruksoverlatelsen."

11. Forslag fra Susanne

Fremmet av: Susanne

Susanne har fremmet flere forslag. Det er mulig å stemme over disse samlet etter en diskusjon eller stemme over hvert forslag. Det avgjøres av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

1. Styret støtter en grundig vurdering av hvilke lås borettslaget bør kjøpe i fremtiden og tar gjerne imot innspill på tilbydere. Innkjøp av nye lås bør kobles med innkjøp av nye dører som ikke har øverste prioritet i år.

2. Styret støtter at det skal være null toleranse for mobbing og trakassering. Spørsmålet er om dette må fremkomme av vedtektene. Styret mener at en slik politisk erklæring er fremmed for vedtektene som skal holdes kortfattet. Styret anbefaler at erklæringen vedtas av generalforsamling som prinsippavklaring og tas inn i protokollen av årets generalforsamling.
3. Styret støtter ikke forslaget om å etablere en valgkomité. Med 19 andelsleiligheter som allerede stiller med tre faste styremedlemmer og ett varamedlem, vil det bli veldig krevende å finne tilstrekkelig engasjerte andelseiere til å etablere en valgkomité. Dessuten ønsker styret å skape et sosialt miljø der andelseiere har mulighet til å bli bedre kjent med hverandre etter dugnadene, sommerfesten og julefeiringen, slik at enhver av dem kan bedømme kandidatene basert på egne erfaringer. Dersom andelseierne ikke ønsker å velge de som stiller til valg, men ønsker å foreslå eksterne kandidater, så er det fullt mulig uten at det trengs en valgkomité til dette.
4. Styret er enig i at OBOS har sviktet i leveransen i enkelte tilfeller. Vi har allerede reklammert fakturaen som vi fikk for produksjonen av april-fakturaene som ble sendt feil, ettersom vi mener at fellesskapet ikke skal betale for feil OBOS gjør.
5. Styret er ikke enig i forslaget om retningslinjer som pålegger styret mer ansvar enn det styret har etter gjeldende regler. Styret svarer på spørsmål som hører under styrets ansvar. Dersom andelseiere ikke er fornøyd med svaret, må andelseiere sannsynliggjøre at de kan kreve et annet svar fra styret. Generalforsamlingen kan ikke ta beslutninger som er i motstrid til gjeldende regler, f. eks. tillate endringer i en vernet fasade.
6. Styret støtter at husordensreglene oppdateres med krav om ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene som kan påvirke andre andelseiere. Styret foreslår at dette skal utarbeides i løpet av den neste styreperioden og legges frem til generalforsamling ved neste ordinære generalforsamling i 2026.
7. Styret ser ikke behovet for å måle opp andelsleilighetene på nytt, dersom endringen i størrelsen skyldes interne byggetiltak. Styret anbefaler at forslaget forkastes. Fordelingsprinsippene har ikke endret seg ved endringen av fordelingsnøkkelen i april 2024. Effektene på en arealendring på 1-2 kvadratmeter på den enkeltes andel i felleskostnadene vil neppe overveie kostnadene borettslaget må dekke for en ny oppmåling. Dersom prinsippene for beregningen av fordelingsnøkkelen skal endres vil dette påvirke andelseierne i større grad og da kreves det full tilslutning til endringen fra samtlige andelseierne.

Forslag til vedtak:

1: Styret skal vurdere hvilke låssystemer gir best trygghet, når dørlås i fellesarealet skal byttes. 2: Det skal være null toleranse for mobbing og trakassering i borettslaget. 3: Forslag om etablering av en valgkomité forkastes. 4: Styret skal fortsette å vurdere om leveranser fra leverandøren skal reklameres, dersom leverandøren ikke har levert i henhold til avtalen. 5: Forslag om å pålegge styret mer ansvar enn det styret har etter loven forkastes. 6: Styret skal utarbeide husordensregler angående krav om ventilasjon, lufting og meldeplikt om byggetekniske endringer i leilighetene som kan påvirke andre andelseiere, som legges frem for den neste ordinære generalforsamlingen i 2026. 7: Forslag om ny oppmåling av leilighetene og forslag om endringen av fordelingsprinsippene forkastes.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

12. Orienteringssaker

1. Tilstandsrapport fra OPAK
2. Vedlikeholdsplan

3. Eventuelt

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets svar til orientering.

- ✓ Vedtatt. Generalforsamlingen tar styrets informasjon til orientering.
- Det kom ingen saker til Eventuelt.

25/6/2025

Signed by:

Bettina Otto

20A3F5BCFBDF4C0...

Bettina Otto

25/6/2025

Signed by:

Eli Kask

C23173316B2C4EE...

Eli Kask

Sendt til samtlige andelseiere den 02.01.2024

Hei andelseier og gode naboer,

Styret i Borettslaget Wilses gate 4 inviterer herved til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget, den **10. januar 2024, kl. 18.30**.

Møtet avholdes fysisk i lokalene til **Qvisten Animation, Maridalsveien 87, Bygg 3**, som Yapraks arbeidsgiver er så snill å gi oss tilgang til kostnadsfritt. Du finner frem ved en 30 minutters spasertur opp Aleksander Kiellands plass og Vøyensvingen eller du tar 37 bussen i retning Nydalen fra Keysers gate til Arendalsgata eller trikk 11,12,18 i retning Storo fra Storgata til Biermanns gate. Styret skal være på plass 17.30 og hilser dere velkommen med pepperkaker og gløgg.

Litt mer om det formelle:

Konstituering av generalforsamlingen og agenda

1. Generell informasjon fra styreleder
2. Valg av møteleder
Forslag: Bettina Otto
3. Valg av 2 protokollvitne
Forslag: Bettina (møteleder, lovkrav) og Eli
4. Godkjenning av møteinnkallingen
Forslag til vedtak: Det godkjennes at generalforsamlingen ble lovlig innkalt.

Saker til behandling

1. Redegjørelse for behovet for å øke felleskostnaden med 50 %.
2. Avstemning - Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stemmer for at felleskostnadene i borettslaget økes fra første mulige termin med 50 %.
3. Eventuelt (Merk: Det kan ikke behandles andre saker enn de som er oppført i innkallingen, men vi kan diskutere forslag som kan følges opp av styret eller behandles ved neste ordinære generalforsamling.)

Avstemningsregler

Alle andelseiere har stemmerett, hver andelsleilighet har én stemme. Det betyr at i leiligheter som eies av to eller flere personer, må disse bli enige om hvordan de ønsker å bruke sin stemme. Alle andelseiere er invitert til å delta og uttale seg på den ekstraordinære generalforsamlingen, selv om kun én av dem skal stemme.

Dersom andelseiere er hindret i å møte, kan de gi skriftlig fullmakt til en annen andelseier til å avgi stemme. Fullmakten må enten tas med på papir til møtet eller sendes per e-post til styret i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen av den som gir fullmakten. Andelseieren som har fått fullmakt har da en ekstra stemme. Det er ikke lov å ha fullmakt fra mer enn én annen andelseier.

Saker, som ikke angår endring av borettslagets vedtekter, avgjøres med alminnelig flertall. Det betyr at økningen av felleskostnadene besluttet, dersom mer enn 50 % av de fremmøtte stemmer for dette.

Spørsmål kan sendes til styret per e-post til wilsesgate4@gmail.com. Spørsmål som alle bør få informasjon om vil vi svare på etter beste evne under generalforsamlingen.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen

Styret i Borettslaget Wilses gate 4, Yaprak, Tore og Bettina

Vedlegg: Saksfremlegg ettersendt 09.01.2024



Saksfremlegg Generalforsamling i Borettslaget Wilses gate 4

Oslo, 10. januar 2024

Innhold

- Hvorfor må vi øke felleskostnadene?
- Hva går pengene til?
- Hvor mye trenger vi for å klare oss?
- Kan vi spare penger ved å kutte utgiftene?
- Hvordan fordeles felleskostnadene?
- Hvordan ser det ut på den månedlige fakturaen?
- Hva blir felleskostnaden per andel med ulike økninger?

Hvorfor må vi øke felleskostnadene?

- Siste ordentlige økningen av felleskostnadene i 2017
- Økningen på 5 %, besluttet i 2023, iverksatt kun på brøkdelen som er “felleskostnader” på fakturaene deres
- Forsikringen øker med 30 % fra 2023 til 2024, søppelhåndteringen har økt med rundt 10 % hvert år, rentene på lånet har økt kraftig og strømprisene har steget siden energikrisen våren 2022
- Vi tar fra sparepengene for å dekke løpende utgifter, vi har ikke lenger råd til å pusse opp fasaden, vinduer eller taket. Pengene man tjente ved å selge en del av fellesarealet (loftet i oppgang B) er nærmest brukt opp. Hadde vi ikke disse pengene hadde vi ikke klart å dekke utgiftene våre med veldig alvorlige konsekvenser.
- Det har ikke blitt laget en budsjettplan i flere år, følgelig har man ikke vurdert hvor mye penger man egentlig trenger for å klare å betale løpende utgifter og spare til større vedlikeholdsprosjekter.

Resultatregnskap for 2023 viser at vi går i minus hver gang vi har en liten ekstraavgift



BORETTSLAGET WILSESGT 4 2023 Desember Heltall

Sist endrede regnskapstall: 04.01.2024 17:16

2 Resultatregnskap - må...



PDF

Excel

Avdeling

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
DRIFTSINNTEKTER:													
+ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	86 776	86 776	1 018 552
SUM INNTEKTER	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	84 500	86 776	86 776	1 018 552
DRIFTSKOSTNADER:													
+ PERSONALKOSTNADER	0	0	0	0	0	0	-3 144	0	0	0	0	0	-3 144
+ STYREHONORAR	0	0	0	0	0	0	-22 296	0	0	0	0	0	-22 296
+ AVSKRIVNINGER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-6 499	-6 499
+ REVISJONSHONORAR	0	0	0	0	0	-4 594	0	0	0	0	0	-6 464	-11 058
+ REGNSKAPSFØRERHONORAR	-34 440	0	0	0	0	0	-20 873	0	0	-18 438	0	0	-73 750
+ KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	-31 250	0	0	0	0	-2 150	0	-25 781	0	-2 750	-6 188	-68 119
+ DRIFT OG VEDLIKEHOLD	0	-3 900	0	-4 813	-5 720	-17 231	0	0	6 038	-560	-27 650	-2 644	-56 480
+ KOSTNADER SAMEIE	-45 454	-45 454	-45 454	-45 454	-45 454	-45 454	-45 454	-45 454	-45 454	-34 667	-45 454	-45 454	-534 661
+ TV-ANLEGG/BREDBÅND	-4 161	-3 971	-3 971	-3 971	-3 971	-3 971	-3 971	-3 971	-3 971	-3 971	-3 971	-3 971	-47 842
+ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-472	-5 425	-4 016	-3 582	-3 558	-7 565	-4 764	-4 880	-6 777	-5 348	-3 571	-664	-50 624
SUM DRIFTSKOSTNADER	-84 527	-90 000	-53 441	-57 820	-58 703	-78 815	-102 651	-54 305	-75 945	-62 983	-83 397	-71 883	-874 471
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	-27	-5 500	31 059	26 680	25 797	5 685	-18 151	30 195	8 555	21 517	3 380	14 893	144 081
DRIFTSRESULTAT:	-27	-5 500	31 059	26 680	25 797	5 685	-18 151	30 195	8 555	21 517	3 380	14 893	144 081
FINANSINNTEKT/KOSTNAD													
+ FINANSINNTEKTER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 887	0	12 608	27 495
+ FINANSKOSTNADER	-7 784	-7 331	-7 633	-7 424	-7 583	-8 440	-8 573	-9 589	-10 167	-9 443	-9 905	-10 130	-104 002
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-7 784	-7 331	-7 633	-7 424	-7 583	-8 440	-8 573	-9 589	-10 167	5 444	-9 905	2 478	-76 507
RESULTAT	-7 811	-12 831	23 426	19 256	18 214	-2 755	-26 724	20 606	-1 612	26 961	-6 526	17 371	67 574

Hva går pengene til?

Utdrag fra budsjettet for 2024 – tallene i NOK per år rundet

-18000	Vaktmester Are
-23000	Styrehonorar borettslaget, beløpet her er for 3 personer (det gis også et styrehonorar fra sameiet som borettslaget dekker andelsmessig), beløpene er likevel ikke konkurransedyktige
-12000	Revisor
-78000	OBOS som regnskapsfører og eiendomsforvalter
-60000	Rådgivningstjenester som advokater og prosjektledere som ikke dekkes av forsikringen eller OBOS-avtalen – vi trenger bistand til å utrede tiltak mot kommunen og naboblokken, pengene brukes alternativt for vedlikehold
-54000	Rens av takrenner, tette mindre hull i fasaden og taket, male, skifte ut ødelagte lås og lys
-755000	Bygningsforsikring som har økt med 30 %, renovasjonsetaten har øke kostnadene kraftig, vann og strøm i fellesarealet, kommunale skatter og avgifter, styrehonorar i sameiet, skadedyrkontroll
-50000	Fibernet-avtale (internett) som alle betaler 219,- kr. per leilighet per måned
-38000	Trappevask
-23000	Samlepost for verktøy og material 6000, medlemskontingent i huseierne 2000, SIM-kort til porttelefon 5000, gebyrer for registerutskrifter o.l. 3000, velferd/mat til dugnad 4000, annet som leie av lokaler eller utstyr 3000
-1111000	Det er summen av alle antatte utgifter borettslaget har ekskl. renter på lån og låneavdrag (-232000 p.år)

Hvor mye trenger vi for å klare oss?

- Utgiftspostene fra budsjettplanen er på kr. 1 111 000 per år
til dette kommer renter og avdrag på lånene med kr. 232 000 per år
= kr. 1 343 000 per år
- Behovet utgjør kr. 112.000 per måned. Dette tilsvarer 140 % av dagens nivå på rundt 80 000
- En økning av felleskostnaden med 40 % dekker behovet for at vi ikke går i minus – Men det blir ingen prosjekter som sikrer at vi kan bytte ut taket, bytte vinduer og dører, calling-anlegget eller se på takterrassen
- Styret foreslår derfor en økning med 50 % for å sikre at vi bygger opp kapital som gjør det mulig å planlegge nødvendig vedlikehold
- Forskjellen mellom 40 % og 50 % er relativt liten, men gir oss handlingsrom til å sikre bygningens fremtid (se siste slide)

Kan vi spare penger ved å kutte utgiftene?

- Styret har byttet fibernettavtalen for knapt 2 år siden, går ikke mye gunstigere
- Styret skal bytte strømvartale besparelse 250-1000 kr. i måneden
- Styret ser etter en alternativ forsikring, men vi har pågående forsikringssaker som vi taper dekning på, dersom vi bytter avtale nå, ettersom bygget er gammelt og vi ikke kan dokumentere godt nok vedlikeholdsarbeidene, får vi antakelig ikke et mye billigere tilbud
- Arbeidet vaktmester Are utfører ville koste betydelig mer om vi hadde kjøpt håndverkstjenester, samme med profesjonell styreleder som tar fra 65 000-125 000 per år for bare styrelederen
- Dersom alle ønsker å bidra med trappevask, kan vi spare vaskeselskapet som kommer en gang i uken
- Om dere godtar rotter og andre skadedyr i kjeller og bakgård, kan vi be sameiet å kutte skadedyrkontroll

Fasit: Det er lite sannsynlig at vi sparer nok ved å kutte utgiftene for å unngå en betydelig økning av felleskostnadene.

Hvordan fordeles felleskostandene?

- Vedtektene til borettslaget inkluderer fastsatt fordelingsnøkkel i vedlegget som bestemmer:

«Fordelingsnøkkelen utregnes slik i Borettslaget Wilses gate 4: Halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld (inklusive strøm og lån) deles likt på andelene: Hver andel teller som 1/19. Halvparten av alle inntekter, utgifter, formue og gjeld (inklusive strøm og lån) fordeles etter andelenes arealandel: 57 kvm, 59 kvm, 73 kvm eller 103 kvm av totalt 1483 kvm. - Balkonglånet gjelder bare de 8 andelene på 59 m2.»

Etter salget av loftsarealet i oppgang B har en andel blitt 165 kvm og det totale arealet i borettslaget er nå 1545 kvm. Basert på dette har vi beregnet fordelingsnøkkelen på nytt. Oslo kommune som står for seksjoneringen har bommet to ganger da de skulle registrere arealet. Derfor har denne beregningen ikke blitt gjort før dette ble nylig korrigert. Se beregning på neste slide.

Beregningen av fordelingsnøkkelen og felleskostnadene

NB! Beløpene er per måned, men uten internett (219,- per leilighet) og uten balkonglån (327,- per 59 kvm-leilighet)

Leilighet	Faktura feb 2024	NÅ Areal i %	NÅ 1/19 i %	Nøkkel i %	NÅ kvm	Nye kvm	NY areal i %	NY nøkkel	NY felleskostn.	NY med 50 % økning
27	4071	4,9225	5,2631	5,0928	73	73	4,7249	4,994	3995	5993
28	3645	3,8436	5,2631	4,5534	57	57	3,6893	4,4762	3581	5371
29	3696	3,9784	5,2631	4,6208	59	59	3,8188	4,541	3633	5449
30	4884	6,9454	5,2631	6,1043	103	103	6,6667	5,9649	4772	7158
31	3696	3,9784	5,2631	4,6208	59	59	3,8188	4,541	3633	5449
32	4884	6,9454	5,2631	6,1043	103	103	6,6667	5,9649	4772	7158
33	3696	3,9784	5,2631	4,6208	59	59	3,8188	4,541	3633	5449
34	4884	6,9454	5,2631	6,1043	103	103	6,6667	5,9649	4772	7158
35	3696	3,9784	5,2631	4,6208	59	59	3,8188	4,541	3633	5449
36	4884	6,9454	5,2631	6,1043	103	103	6,6667	5,9649	4772	7158
37	3645	3,8436	5,2631	4,5534	57	57	3,6893	4,4762	3581	5371
38	4884	6,9454	5,2631	6,1043	103	103	6,6667	5,9649	4772	7158
39	3696	3,9784	5,2631	4,6208	59	59	3,8188	4,541	3633	5449
40	4884	6,9454	5,2631	6,1043	103	103	6,6667	5,9649	4772	7158
41	3696	3,9784	5,2631	4,6208	59	59	3,8188	4,541	3633	5449
42	4884	6,9454	5,2631	6,1043	103	103	6,6667	5,9649	4772	7158
43	3696	3,9784	5,2631	4,6208	59	59	3,8188	4,541	3633	5449
44	4884	6,9454	5,2631	6,1043	103	103+62= 165	10,6796	7,9713	6377	9567
45	3696	3,9784	5,2631	4,6208	59	59	3,8188	4,541	3633	5449
	80001				1483	1545	100,0004	100	80002	120000

Hvordan ser det ut på den månedlige fakturaen?

Januar 2024

Beskrivelse	Beløp
Selsk: 3792 Leilighet 41 Andelsnr 41	
Felleskostnader	2 208,00
Vedlikeholdsfond	428,00
Strøm	161,00
Lån	664,00
Tv / Bredbånd	428,00
Balkonglån	327,00
Avrunding	Totalt
0,00	4 216,00

Eksempel faktura 59 kvm leilighet før opprydding og etter opprydding (gammel fordelingsnøkkel).

Bredbånd beholdes som egen linje som går utenom fordelingsnøkkelen fordi flere får denne kostnaden dekket av sin arbeidsgiver.

NB! Kun 59 kvm-leilighetene har balkonglån.

Februar 2024

Beskrivelse	Beløp
Selsk: 3792 Leilighet 41 Andelsnr 41	
Felleskostnader	3 696,00
Tv / Bredbånd	219,00
Balkonglån	327,00
Avrunding	Totalt
0,00	4 242,00

Hva blir felleskostnaden per andel med ulike økninger?

NB! Beløpene er per måned, men uten internett (219,- per leilighet) og uten balkonglån (327,- per 59 kvm-leilighet)

Leilighet	Nye kvm	NY nøkkel	NY felleskostn.	NY 40 % økning	NY 45 % økning	NY 50 % økning
27	73	4,994	3995	5593	5793	5993
28	57	4,4762	3581	5013	5192	5371
29	59	4,541	3633	5086	5268	5449
30	103	5,9649	4772	6681	6919	7158
31	59	4,541	3633	5086	5268	5449
32	103	5,9649	4772	6681	6919	7158
33	59	4,541	3633	5086	5268	5449
34	103	5,9649	4772	6681	6919	7158
35	59	4,541	3633	5086	5268	5449
36	103	5,9649	4772	6681	6919	7158
37	57	4,4762	3581	5013	5192	5371
38	103	5,9649	4772	6681	6919	7158
39	59	4,541	3633	5086	5268	5449
40	103	5,9649	4772	6681	6919	7158
41	59	4,541	3633	5086	5268	5449
42	103	5,9649	4772	6681	6919	7158
43	59	4,541	3633	5086	5268	5449
44	165	7,9713	6377	8928	9247	9567
45	59	4,541	3633	5086	5268	5449
	1545	100	80002	112002	116001	120000

An aerial photograph of a suburban neighborhood. The houses are primarily two-story brick buildings with green or brown tiled roofs. The houses are packed closely together, with some having white garage doors and others featuring small front gardens. The overall scene is a dense residential area with a mix of architectural styles typical of a suburban development.

Spørsmål?

Protokoll fra Ekstraordinær Generalforsamling i Borettslaget Wilses gate 4

10. januar 2024, klokken 18.30

Møtested: Qvisten Animation, Maridalsveien 87, Bygg 3

1. Generell informasjon fra styreleder

2. Konstituering

2.1 Valg av møteleder

Bettina Otto ble valgt som møteleder (enstemmig).

2.2 Opptak av navnefortegnelse

Fra styret:

Yaprak Morali Austnes

Tore Moe

Bettina Otto

Andelseiere med stemmerett:

Thomas Alexander R. Nilsen (andel 28)

Terje Andersen (andel 29)

Henrik Alexander Skjerve (andel 32)

Laila Vedvik (andel 33)

Are Austnes (andel 34)

Eli Kask (andel 35)

Jon Bjarnesen Skaale (andel 36)

Marko Cubra (andel 37)

Bettina Otto (andel 41)

Ellen Michelsen (andel 42)

Vilde Myrvold Thorud (andel 43)

Kristin Sandvik (andel 44)

Møtte med fullmakt:

Ellen Michelsen for Sondre Tristan Midttun (andel 40)

Kristin Sandvik for Trym Sandvik Moe (andel 45)

Øvrige fremmøtte uten stemmerett:

Arne Thorud (Vildes far)

2.3 Valg av to personer til å undertegne protokollen (protokollvitner)

Bettina Otto og Eli Kask ble valgt til å undertegne protokollen (enstemmig).

2.4 Godkjenning av møteinnkallingen

Vedtak: Det godkjennes at den ekstraordinære generalforsamlingen ble vedtatt lovlig innkalt (enstemmig).

3. Saker til behandling

3.1 Redegjørelse for behovet for å øke felleskostnaden med 50 %.

Møteleder presenterte saksfremlegget som har blitt sendt til andelseierne kvelden før. Spørsmål ble besvart. I diskusjonen ble ulike alternativer diskutert og foreslått vedtak ble justert.

3.2 Avstemning

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for at felleskostnadene (alt unntatt internett og balkonglån) i borettslaget økes fra første mulige termin med 30 %. For å unngå tvil: De ny beregnede prosentsatsene etter fordelingsnøkkelen etter økningen av arealet i borettslaget legges til grunn. I tillegg til dette skal hver andelseier innbetale to ganger et beløp tilsvarende en måneds-felleskostnad etter 30%-økningen (ekskl. internett og balkonglån) i mars og september 2024, eller så fort faktura kan ordnes til dette.

13 stemmer for – 1 stemme mot

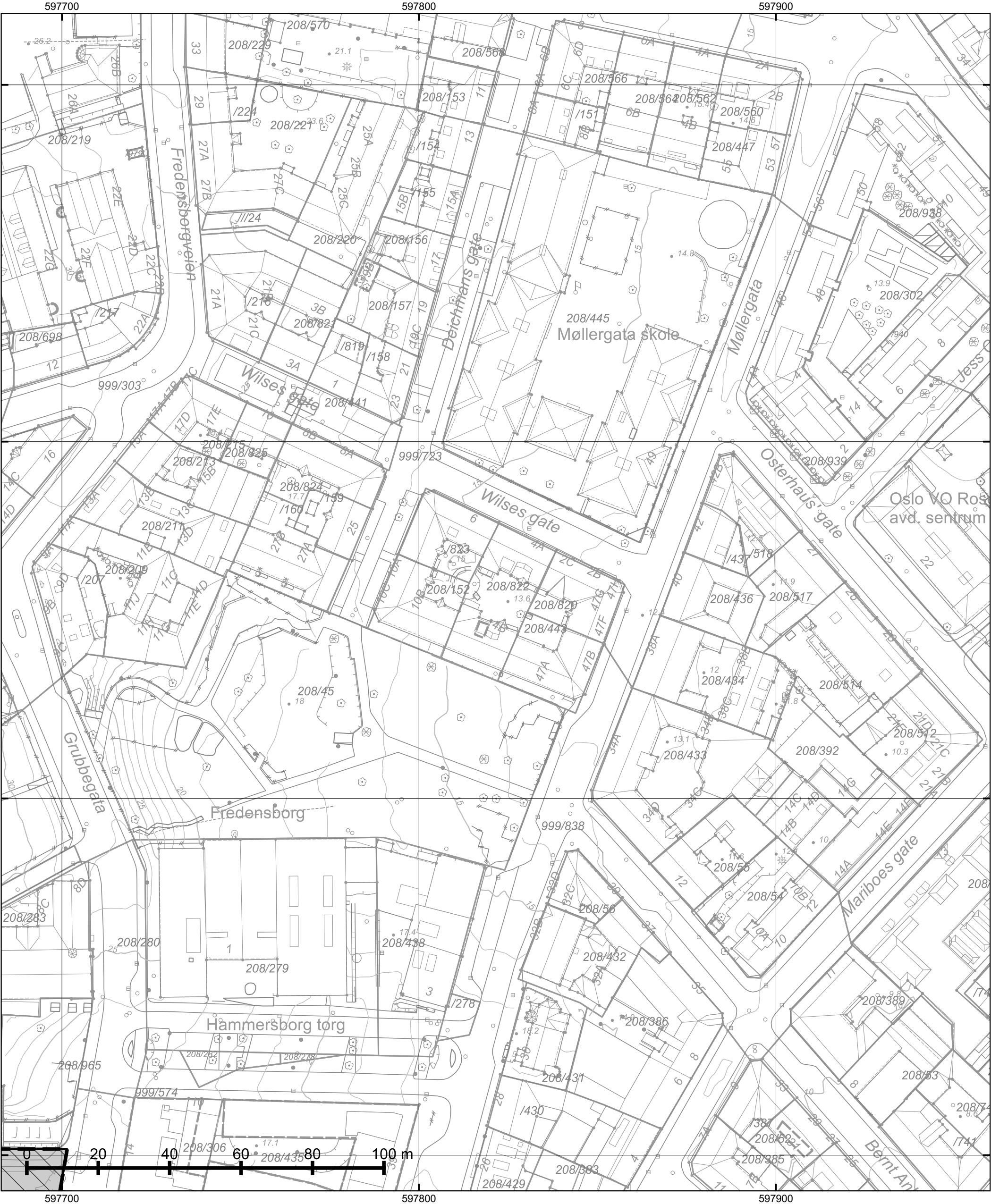
3.3 Eventuelt

- Generalforsamlingen ønsker at styret påser at det opprettes en vedlikeholdsfond.
- Det foreslås å dele informasjon om kompetanse og erfaring som er nyttig for dugnad etc.
- Styret bes om å undersøke og redegjøre for balkonglånene.

Møte hevet.

Eli Kask/s/

Bettina Otto/s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157771/ 86532705

Adresse: Wilses gate 4

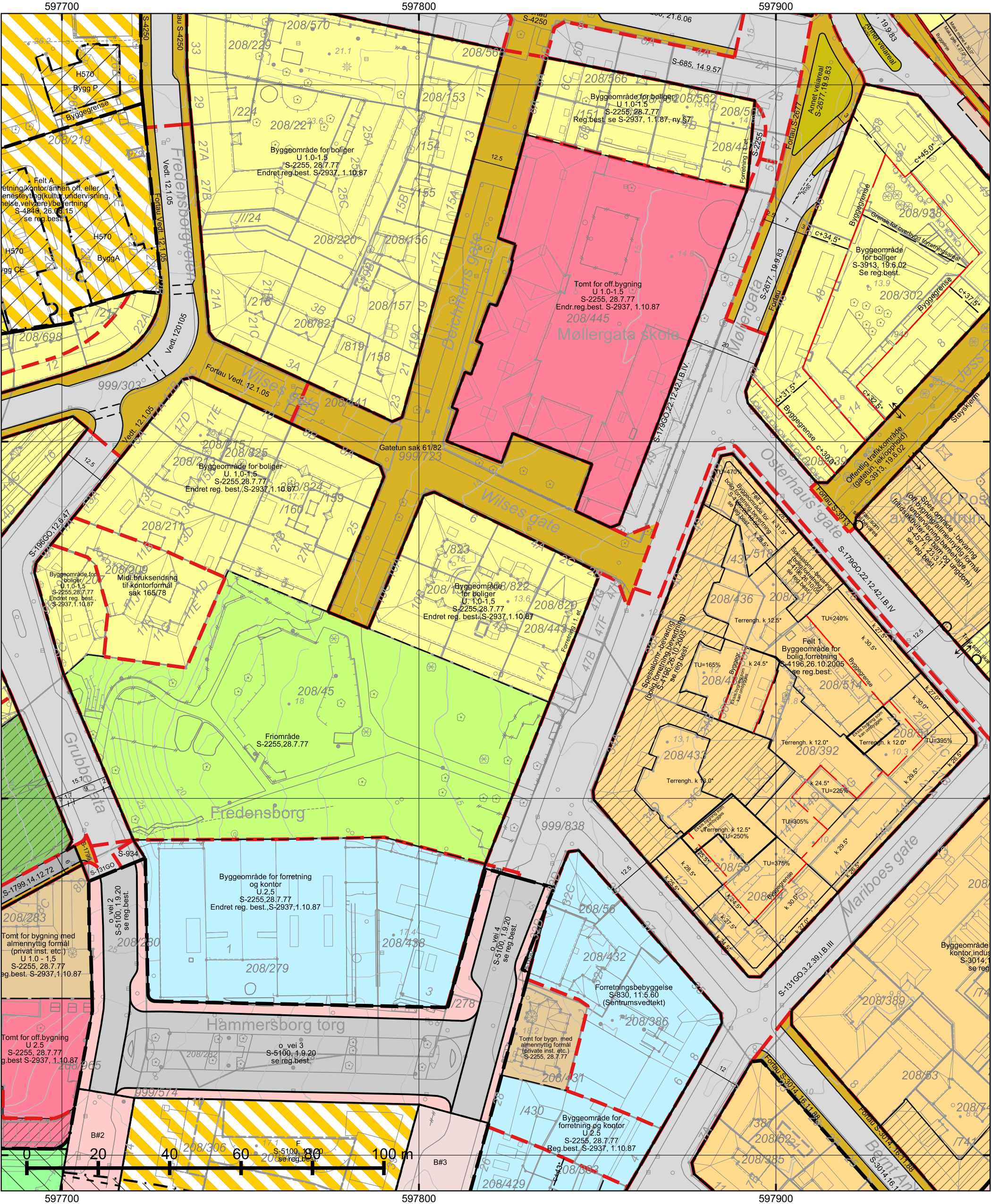
Gnr/Bnr: 208/822

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 12.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157771/ 86532705

Adresse: Wilses gate 4

Gnr/Bnr: 208/822

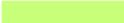
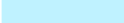
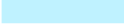
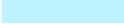
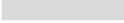
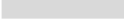
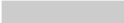
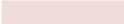
Deres ref.:

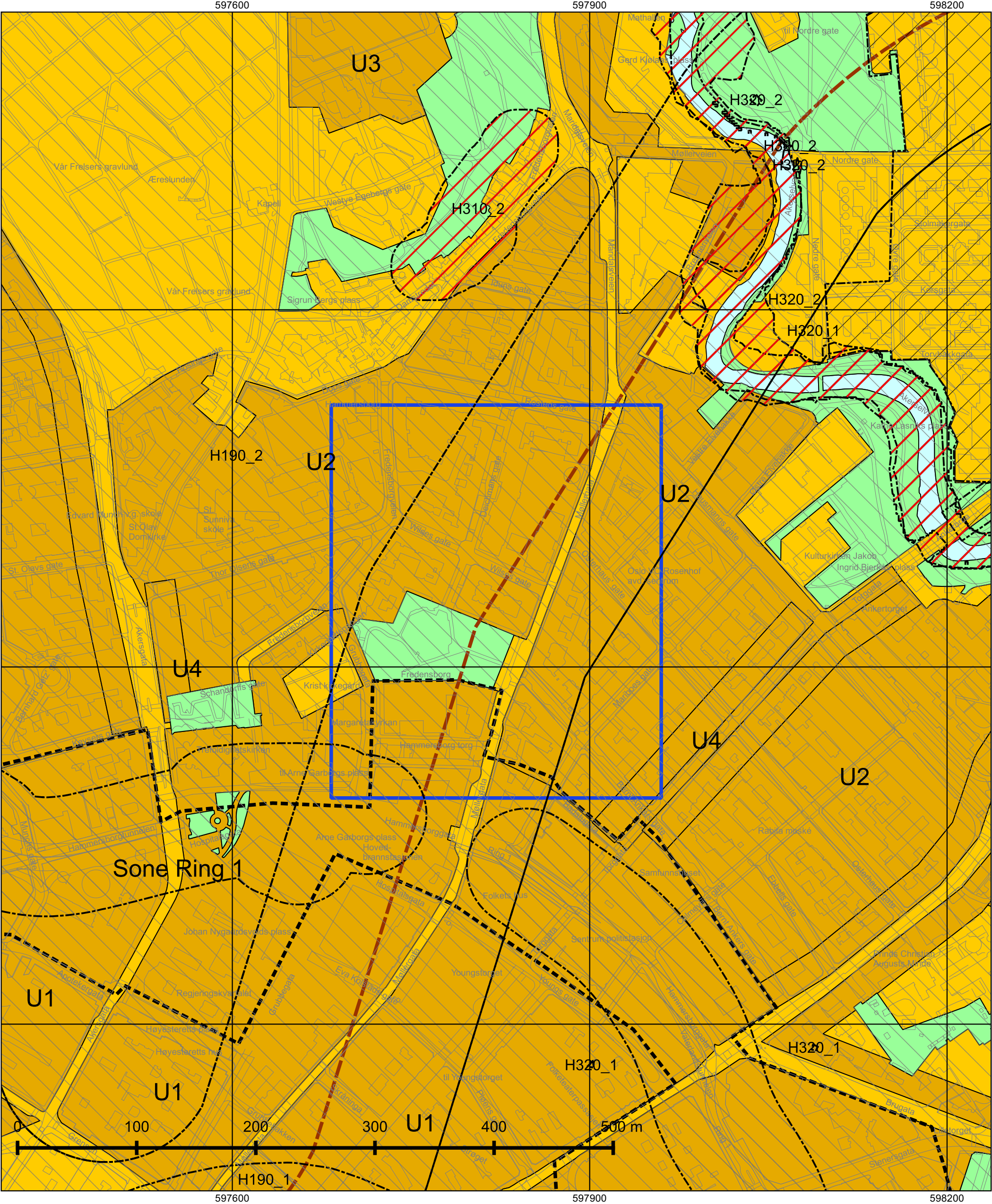
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		313 - Skulder - bankett
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		913 - Formåavgrensning
	121 - Forretning og kontor		925 - Gesimslinje
	124 - Hotell og herberge		930 - Reguleringslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		936 - Regulert fotgjengerovergang
	144 - Forr./bolig		964 - Regulert u-gradgrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Formålgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	170 - Privat institusjon		Plangrense (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Grense for bebyggelse
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Byggegrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Bebyggelse som inngår i planen
	316 - Gatetun/gågate		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Regulert stoyskjerm
	1110 - Boligbebyggelse		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		Inn-/utkjøring
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Eksisterende tre som skal bevares
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		





Oslo

Dato: 12.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157771/86532705

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

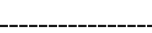
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

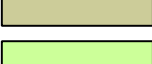
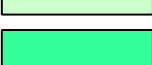
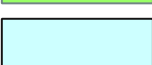
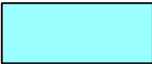
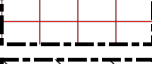
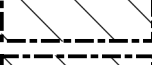
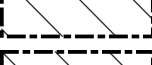
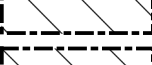
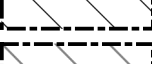
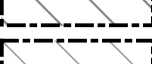
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
WILSES GATE 4A

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532705
9201546

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 822

Vi viser til bestilling av 20260512 for WILSES GATE 4A.

GNR. 208 BNR. 822

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.01.1896.

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

713 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





$\frac{391}{96} = \frac{406}{96} \frac{2388}{96}$

Umskildelse
Situationsplan

1. Regninger.

2 d. 2. 96.

1 d. 26. 2. 96.

Regning } 7/11. 96.

Regning 18/11. 96

Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Vaanninghus

paa Matr.-No. 33 Gulevejgade, Seichmanns Gade

Indleveret 15. de Januar 1896. Attesteret 10 febr. 1898.

Oversendes H. H. med henblik paa at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Bygningens Konstruktion, Grundens og Naboeforholdes Reguleringsbestemmelser eller paahvorne Forordninger o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania, den 15. de Januar 1896.

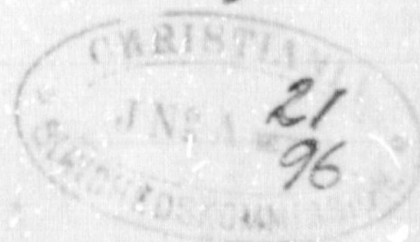
[Signature]

14

Takket at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gammis.



Overenskommet den 2. d. 1896 mellem H. H. og H. H. om at bemærke ved Clausen.
Til Toulon i Adkomst gennem en 7.75 m
bred Gang fra Møllevejgaden. Regningen H. H.
skal efter Ligt I. Alle 3 Trapper maa være
ilgjelte. Forh. tilfredsstillende Kædet om 1 Trapp
for hvert 100 m² af det Part af Regningen, og 2 Trapp
for H. H. Areal, og der i den med Bygningen vedrørende
del af H. H. foresat en for foruden deling,
hvorefter Ligtigheden B gennem Kædet om C skal
for Afgang efter til Trapper II. Væggene A
maa være 1 1/2 H. H. tykke; de i den med Bygningen. Eller
Til at bemærke Christiania 18. Jan. 1896

[Signature]

Armede
Tegning

1810
1932

Ekspedisjons-Dokument

angående *bruseforandr. i baderomslagermester*

på matr.-nr. *4 Wilsesgate*

Innlevert *20 okt. 1932*

Attestert *25/11-32*

VD til innstilling

Ordr den 20^{de} okt. 1932

A. Hilland
Overendes helse råd til uttalelse

24/10-32

Addekanumeny

GM/VW.

Ad: 4 Wilsesgate, jnr. 1754/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Hvis bruken gir anledning til klage forbeholder man
sig adgang til å forlange fraflytning av verkstedet.

Oslo helse råd, den 31 oktober 1932.

Efter bem.

1-NOV. 1932

Mr. P. P. P.

B. P. P. P.

2. instilles til godkjennelse med forannevnte forbehold.

2/11-32

Addekanumeny

Anmeldelse
1. Skisse fra ing.
1. Tegning.
1. Stat. tegning.



V

Ekspedisjons-Dokument

angående Forsterkning av gavthjørne

på matr.-nr. 4 Wilses gate

Innlevert 15. novbr. 1934

Attestert

48/10 30

V. d. til innstilling.

Oslo 16. november 1934.

V
A. Skjeltand

Under forutsetning av at beregningen er tilfredsstillende
innstilles anmeldelsen til godkjennelse
20.11.34

V
R. Schjerve

P. k. i. u. l. beregning.

Oslo 21. novbr. 1934. E. Spranger

V
Bemerkninger:

Det bemerkes her, byggeskuffen.
Det foreslås vil forsterkning med
beregning av pilare i 1. etasje bemerkes
at forsterkning med armering av

Arbeids- og
Bruksendring fra industri til kontor

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Wilses gate 4, bakbygn.		87/1974

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Jan Arild Hansen
c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9006 - Vaterland

0134 OSLO 1

THE/bs

Dato 29.5.89.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Arbeidsnr. 287
Utbedringsarbeid

Arbeidssted Wilses gate 4 - forgård	Matr.nr.	J.nr. 86/4160
---	----------	-------------------------

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Jan Arild Hansen
c/o Selmer Furuholmen
P.b. 9006 - Vaterland

0134 OSLO 1

THE/tfn

Dato 13. januar 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Arbeidsattest
Utbedringsarbeid

Arbeidssted Wilses gate 4 - bakbygn.	Matr.nr.	J.nr. 87/807
--	----------	------------------------

☐ Byggherre

**Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8**

0551 OSLO 5

☐ Ansvarshavende

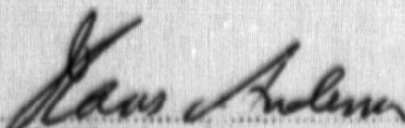
**Ing. Jan Arild Hansen
c/o Selmer Furuholmen
P.b. 9006 - Vaterland**

0134 OSLO 1

☐ HA/tfn
Dato **15.mars 1989**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Hans Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Furuset Byggeservice AS
Ribstonveien 19
0585 OSLO

Dato: 17 JUNI 2003

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200110723-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4A	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Wilses gate 4,v/Jon Skaale	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

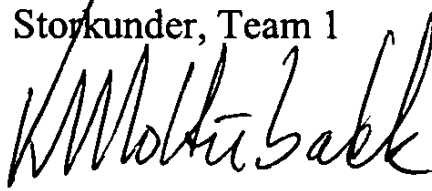
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

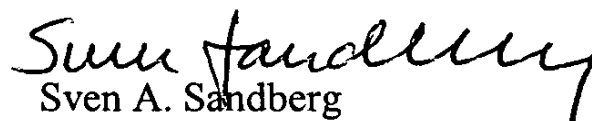
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for 
Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siemens AS, BT
Postboks 1 Alnabru
0613 OSLO

Dato: **12 JAN. 2006**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200513603-2
Oppgise alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mohammad Gouravan

Arkivkode: 531

Byggeplass: WILSES GATE 4A

Ejendom: 208/822

Tiltakshaver: Borettslager Wilses gate 4

Adresse: Wilses gate 4, 0178 OSLO

Søker: Siemens AS, BT

Adresse: Postboks 1 Alnabru, 0613 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Saken gjelder søknad om installering av brannalarmanlegg i eksisterende boligblokk.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 b godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 15.11.05. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, ansvarsretter

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter installering av adresserbart brannalarmanlegg med detektorer i eksisterende boligblokk. Boligblokken er i 6 etasjer + loft.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	A1	26.10.2005	1/4
Plan to	A2	26.10.2005	1/5



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan tre	A3	26.10.2005	1/6
Plan fire	A4	26.10.2005	1/7
Plan fem	A5	26.10.2005	1/8
Plan 6.etg. og loft	A6	26.10.2005	1/9
Tegninger andre	A1, P1 - , B1, P1	26.10.2005	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket

Orgnr og Navn	Beskrivelse
915826946 Siemens AS	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig prosjekterende for installasjoner, tiltaksklasse 2(brannalarmanlegg) Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av installasjoner, tiltaksklasse 2(brannalarmanlegg) Ansvarlig utførende for installasjoner, tiltaksklasse 2(brannalarmanlegg) Ansvarlig kontrollerende for utføring av installasjoner, tiltaksklasse 2(brannalarmanlegg)

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innefor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Avfallsplan:

Avfallsplan anses ikke nødvendig for denne søknaden.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

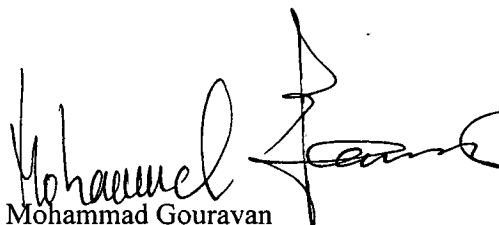
Avdeling for byggeprosjekter

Bolig tett by, Elektronisk



Vivi Larsen

For avdelingsenhetsleder



Mohammad Gouravan

saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg:

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Håndblad 88-4010

Orientering om klageadgang



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siemens AS, BT
Postboks 1 Alnabru
0613 OSLO

Dato: **27 FEB. 2006**
Arkivkode: 531

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200513603-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mohammad Gouravan

Byggeplass: WILSES GATE 4A

Eiendom: 208/822

Tiltakshaver: Borettslager Wilses gate 4

Adresse: Wilses gate 4, 0178 OSLO

Søker: Siemens AS, BT

Adresse: Postboks 1 Alnabru, 0613 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

KOPI

Dato: **24 APR. 2006**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200311745-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4B	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Wilses gate 4 v/styreleder Jon Skaale	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - WILSES GATE 4B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 24 APR. 2006
Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200311870-10 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: WILSES GATE 4 Eiendom: 208/822/0/0
Tiltakshaver: Borettslaget Wisens gate 4 Adresse: Wilses gate 4., 0178 OSLO
v/Styreleder Jon Skaale
Søker: Dahl & Myrhol ANS Arkitektene Adresse: Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - WILSES GATE 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

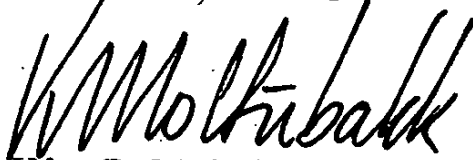
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

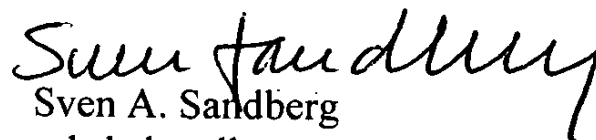
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wiltes gate 4
0178 OSLO

Dato: **03 DES. 2003**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200311870-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Wisens gate 4 v/Styreleder Jon Skaale	Adresse:	Wiltes gate 4., 0178 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wiltes gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av balkonger på fasade mot bakgård.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr.1, 2, 3 og 4, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 25.11.2003, ansvarsrett og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 70 nr. 2 ang. avstand til nabogrense.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av balkonger på fasade mot bakgård fra 2. til 5. etasje. Balkongene har en dybde på 1,4 meter ut fra vegglinje.

Gjeldende plangrunnlag:

I henhold til reguleringsplan fra 28.07.77 (S-2255) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivarettatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen protester.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren i samrådsmøte den 21.05.2003 og ble anbefalt under forutsetning av at balkongene ikke ble dypere enn 1,4 meter og at det ikke ble bygget balkonger i 1. etasje samt at rekkverket ble transparent med vertikale spiler.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering og utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll. Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert. Eventuelle endringer i prosjektet må innsendes for godkjenning.

Det forutsettes at kontroll som vist i kontrollplan for prosjektering kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

Ansvar:

Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett: SØK 040.2, PRO 110.2 og KPR 110.2 – Arkitektene Dahl & Myrhol AS

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelse

Byantikvarens bemerkninger er etterkommet.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven når det gjelder avstand til nabogrense og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 ang. avstand til nabogrense.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at oppføring av balkonger vil øke bokvaliteten for beboerne betydelig. Balkongene vil dessuten ikke påføre naboene reduserte sol- og lysforhold.. Dessuten ligger samtlige bygninger i kvartalet i nabogrense. De nye balkongene ligger i en avstand av 0,5 meter fra grensen.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

På bakgrunn av hva som er anført foran i saken finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

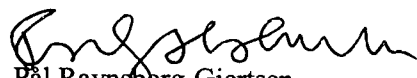
Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:

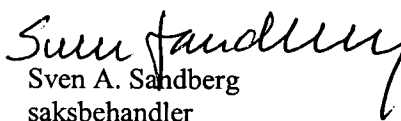
1. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
3. Avfallsplan
4. Forhåndsuttalelse fra vann- og avløpsetaten

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Sameiet Wilses gate 2 v/Harald Hjort, Wilses gate 2, 0178 Oslo

Vedlegg:

Godkjent søknadsdokumentasjon

Forskrift om produksjonsavfall

Vedlegg avfall

Vedlegg vann

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Orientering om klageadgang.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

KOPI

Dato: 22 SEP 2004

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200311870-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Wisens gate 4 v/Styreleder Jon Skaale	Adresse:	Wilses gate 4., 0178 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.09.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.1.22003 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden

Tiltaket gjelder oppføring av balkonger på fasade mot bakgård.

Ansvarlige foretak

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

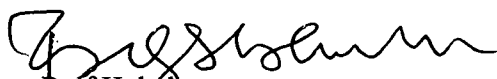
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

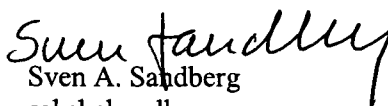
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Storkunder, Team 1



Rolf Holmboe
For avdelingsleder



Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 24 APR. 2006

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200311870-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: WILSES GATE 4 Eiendom: 208/822/0/0
Tiltakshaver: Borettslaget Wisens gate 4 Adresse: Wilses gate 4., 0178 OSLO
v/Styreleder Jon Skaale
Søker: Dahl & Myrhol ANS Arkitektene Adresse: Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - WILSES GATE 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

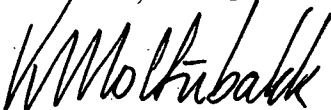
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

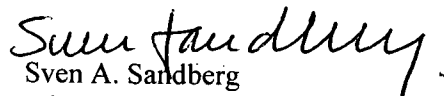
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

VEKOS AS
Skreppestadveien 50
3261 LARVIK

Dato: 27.12.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201611819-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4A	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET WILSES GATE 4	Adresse:	Wilses gate 4B, 0178 OSLO
Søker:	VEKOS AS	Adresse:	Skreppestadveien 50, 3261 LARVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Wilses gate 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av automatisk sløkkeanlegg, mottatt 16.12.2016.

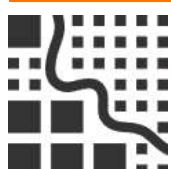
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611819			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Informasjon fra matrikkel og grunnbok	Unummerert		1/3
Plan 2. etasje	E-1		1/11
Plan kjeller og 1. etasje	E2	01.12.1987	1/12
Tilkobling	Unummerert	08.09.2016	5/2
Situasjonsplan	Unummerert		5/3
Ledningskart	Unummerert	04.07.2016	5/4
Plan	Unummerert		5/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.12.2016 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET WILSES GATE 4, Wilses gate 4B, 0178 OSLO, knut.wedde@gmail.com



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 04.12.2018

Deres ref.: Kjell Solbakken Vår ref.: 201814304-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Arkivkode: 531

Byggeplass:	WILSES GATE 4 A-B	Eiendom:	208/822/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET WILSES GATE 4	Adresse:	Wilses gate 4B, 0178 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Wilses gate 4 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 04.12.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.12.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET WILSES GATE 4, Wilses gate 4B, 0178 OSLO, wilsesgate4@gmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

TOVE NICOLAISEN ARK MNAL
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 26.10.2022
201813168 - 19
Oppgis alltid ved henvendelse
Edvard Bondi Knowles

Adresse: WILSES GATE 4B Eiendom: 208/822/0/0
Tiltakshaver: Tore Moe Søker: TOVE NICOLAISEN ARK MNAL
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest - Wilses gate 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til innlemmelse i leilighet i øverste etasje, mottatt 30.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201813168

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	19.03.2018	1/7
Plan 5 etasje og loft	020 A	15.08.2018	7/5
Plan tak og snitt AA	021 A	15.08.2018	7/6
Fasader - 1	022 A	15.08.2018	7/7
Fasader - 2	012	15.08.2018	7/8
Detaljtegning	030	21.11.2018	7/9



Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

Tore Moe, Wilses gate 4 B, 0178 OSLO

11.96.01

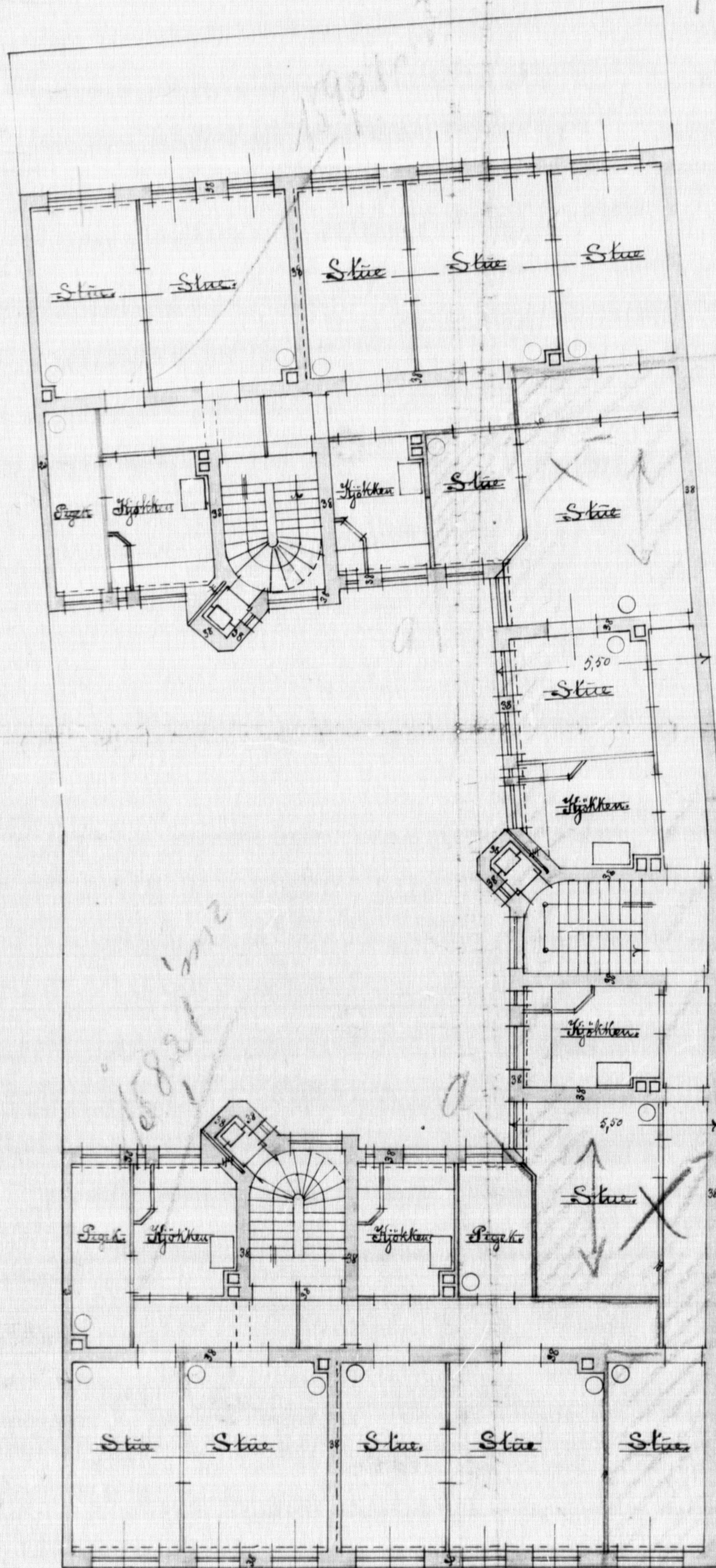
197 91 52 96

Projekteret Bygning

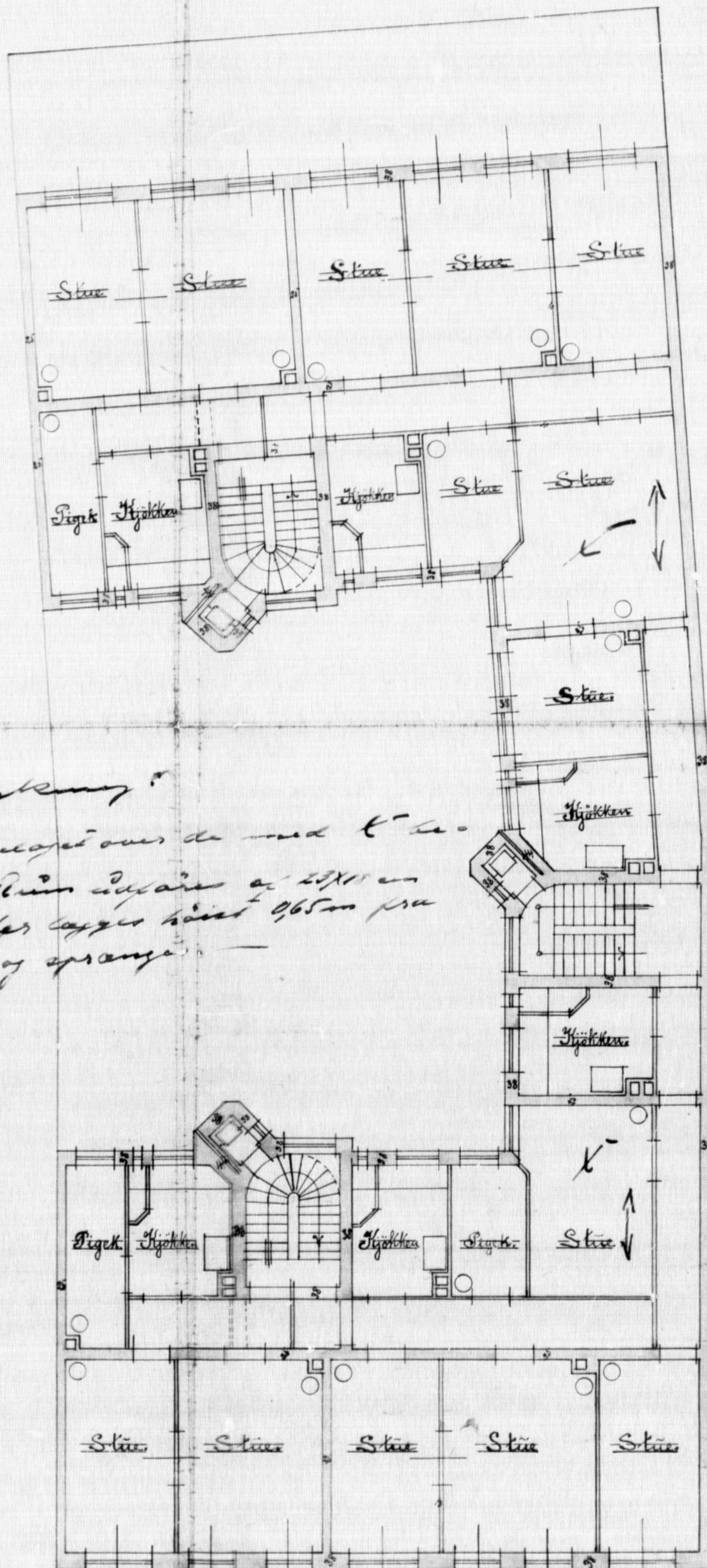
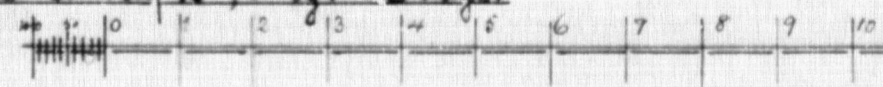
fra

Grundens Nr. 33 Dicksmandsgade.

Nº 4. WILSES. G.T.



Plan af 2. Etage

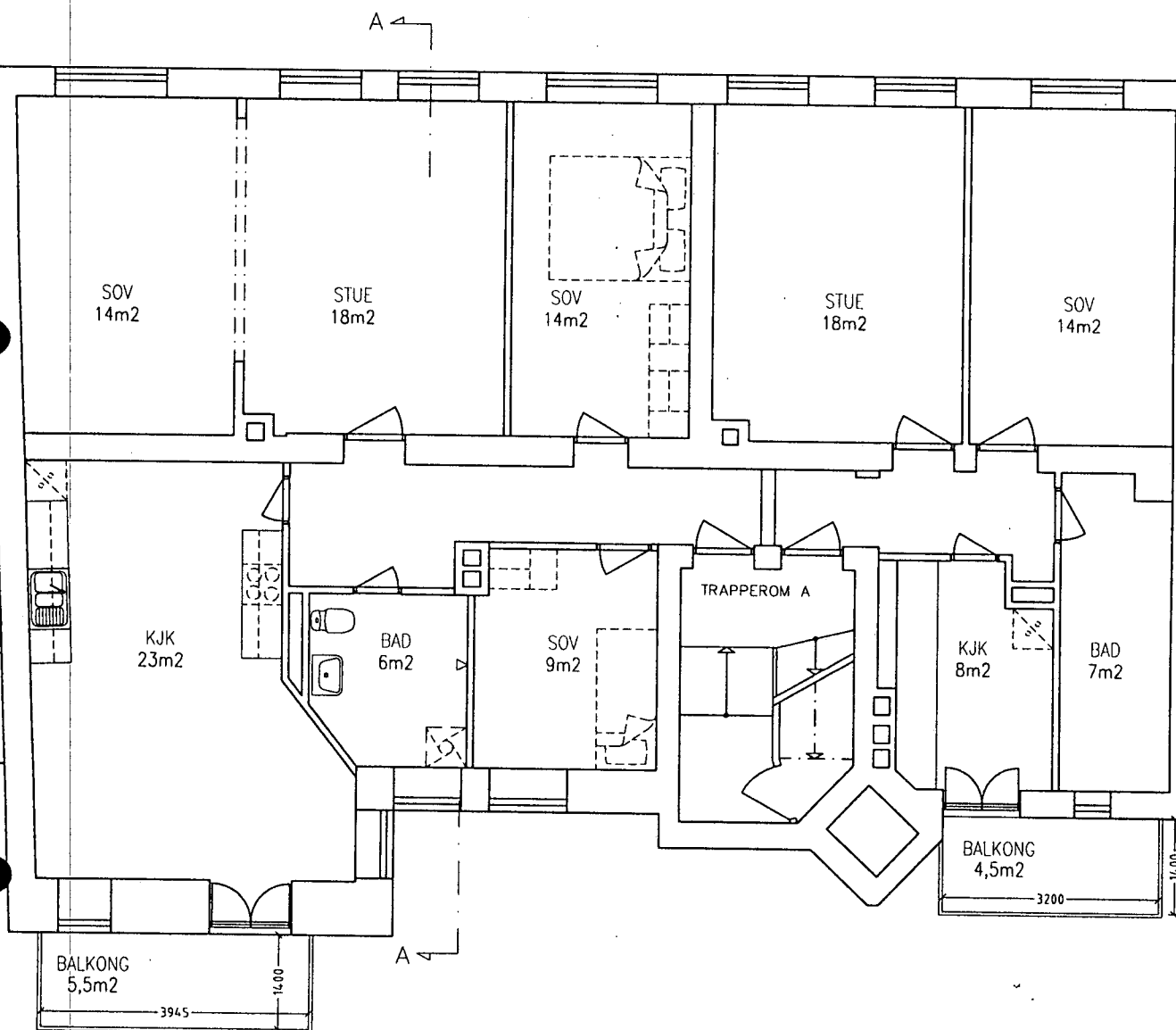


Plan af 5. Etage

20 M.

Anmærkning

Kjælderens areal er 114 m.
I den nye bygning er 20 X 11 m.
Kjælder, der ligger højt 0,65 m fra
M. - M. af sprænge.



2.-5.ETG

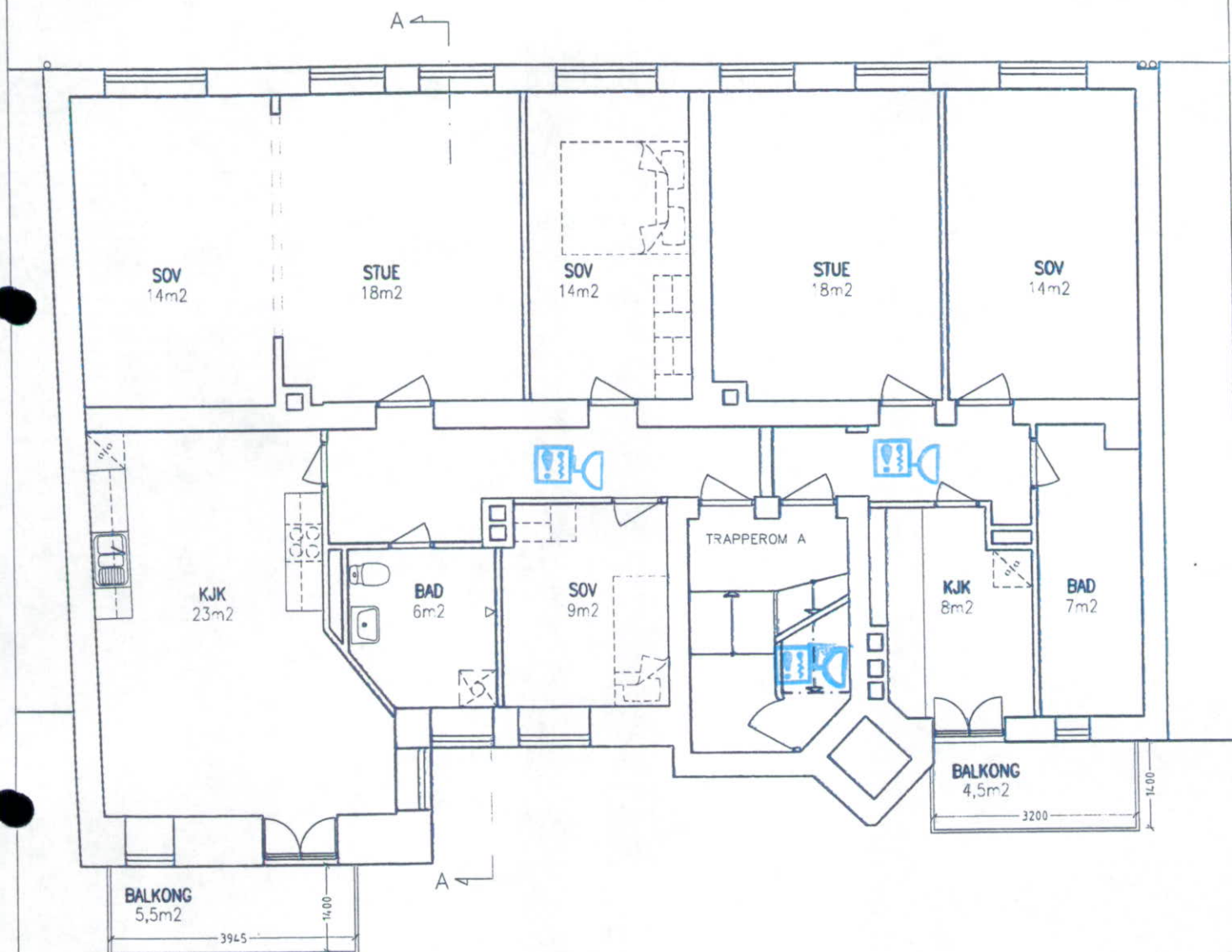
NY PLAN FORGÅRD

NYE BALKONGER

1

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
 Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20

PROSJEKTNR.: 0110	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 03.04.03	SIGN: KHS	INDEX
			TEGN.NR	
230803	khs	Endr.ihht.byantikvar/pbe	A	
DATO	SIGN	KORREKSJON	IND	
			WILSES GATE 4 A	
			NY PLAN FORGÅRD	
			A-2.02	A



A 4.ETG

NY PLAN FORGÅRD

NYE BALKONGER

Prosjektering utført av;

Siemens Building Technologies AS
Fire Safety & SecurityDato 26.10.05 Saksbeh. *Km*
*DEH*ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilse gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20

PROSJEKTNR.: 0110	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 03.04.03	SIGN: KHS	INDEX
			TEGN.NR	
			A-2.02	A
230803	khs	Endr.ihht.byantikvar/pbe	A	
DATO	SIGN	KORREKSJON	IND	

WILSES GATE 4 A
NY PLAN
FORGÅRD