

FREDENSBORG:
2R andelsleilighet i 3. etg med egen balkong | Vedovn

ADRESSE:	Wilses gate 4A, 0178 Oslo Andel nr. 31 i Borettslaget Wilsesgt. 4
BRA/BRA-i:	56 m²/56 m²
PRISANTYDNING:	Kr. 5 300 000,- Fellesgjeld kr. 85 010,- Omkostninger kr. 1 090,- Totalpris: kr. 5 386 100,-
MEGLERE:	Adv. T. Sundfør/M.F. Østman Tlf. 924 10 200/901 06 128 E-post: ts@sgb.no/mfo@sgb.no

ADRESSE

Wilses gate 4A, 0178 Oslo

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM

Andel nr. 31 i Borettslaget Wilsesgt. 4, org.nr. 855 943 662. Bruksenhet H0302.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 02.03.2026, rapportdato 27.05.2026 Markedsverdi: kr. 5 300 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Anette Susanne Palmquist.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger på Fredensborg i Oslo sentrum. Området er et etablert område med klassisk murgårdsbebyggelse og begrenset gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til Kristparken, kafeer, restauranter, dagligvare og øvrige servicetilbud. Beliggenheten er mellom St. Hanshaugen, Grünerløkka og sentrum, med gangavstand til Karl Johan. Det er buss- og trikkeforbindelser i området, samt tilgang til kollektivknutepunktene Jernbanetorget og Nationaltheatret.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Tomten er 720 m². Tomten er felles for bebyggelsen og er pent opparbeidet med brosteinsbelagt adkomst. Bakgård med sittegrupper, samt diverse busker og beplantning.

ADKOMST

Adkomst fra offentlig vei/gate.

AREAL OG INNHOLD

Leilighet:

BRA: 56 m²
BRA-i: 56 m²
TBA: 4 m²

Balkong er oppmålt til 4 m². Boder i fellesareal var ikke tilgjengelig under takstbefaringen. I etterkant har medhjelper blitt informert om at det følger totalt 3 boder med andelen. Det er én bod i kjeller, én bod på loft og én bod i trappeoppgang. Bodene er ikke oppmålt og inngår ikke i oppgitt BRA.

Romfordeling:
3. etasje: Entré. Bad, kjøkken, soverom og stue.

Arealene er skjønnsmessig/omtrentlige grunnet romgeometri, mye løsøre og begrenset sikt; større avvik enn 2 % kan ikke utelukkes.

Godkjente/byggemeldte plantegninger datert 21.04.1987 samsvarer med dagens bruk.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet i 3. etasje i bygning fra 1897 på Fredensborg. Leiligheten har balkong på ca. 4 m² og vedovn. Tilstandsrapporten beskriver vedlikeholds- og utbedringsbehov.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987 ifølge stempel i vinduene. Bygningen har malt hovedytterdør B30 og malt balkongdør i tre. Dørene er av eldre dato. Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra kjøkken.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder: Gulv: parkett, laminatparkett, furugulv.
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
På soverom er det målt høydeavvik på ca. 60 mm gjennom rommet og ca. 55 mm over 2 m. Dette er gitt TG3; estimat under kr 20 000 gjelder videre undersøkelser og ikke reparasjon.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av eldre dato.

Våtrom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg av eldre dato som senere er malt. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg av eldre dato som senere er malt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering. Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.. Overflater, sluk/membran, ventilasjon og tilstøtende konstruksjoner er gitt TG2. Rapporten opplyser at fuktsøk på overflater ikke viste skadelige verdier, men dette erstatter ikke inngrep/åpning av konstruksjoner.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kullfilterventilator er ikke i funksjon og er gitt TG3 med estimat under kr 20 000 for utskiftning.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for vann- og avløpsledninger. Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg.

Styreleder har bekreftet at varmtvann er inkludert i felleskostnadene, uten individuell forbruksmåling per andel. Sikringsskap med automatsikringer i entréen. Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

Øvrige registrerte avvik: TG2 er blant annet gitt for rør/vedovn grunnet lekkasje ved rørtilkobling og plate som fremstår for liten, innvendige dører med manglende låskasse i stue og dør som tar i karm, aldrende vinduer hvor punkteringer ikke kan utelukkes, og entrédør som siger og trekker.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Årsberetningen for 2025/2026 opplyser at styret følger opp OPAKs tilstandsrapport fra våren 2025. Fasaden mot Kristparken ble utbedret sommeren 2025. Taket og takterrassen på A-bygget er omtalt som neste større tiltak, som trolig krever låneopptak og tilstrekkelig egenkapital; tilbudsinnhenting planlegges etter årsmøtet 17.06.2026. På grunn av dette er det opplyst at kun mindre vedlikeholdsarbeider er besluttet for 2025/2026.

Historisk viser protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 10.01.2024 vedtak om 30 % økning i felleskostnader, ekskl. bredbånd og balkonglån, samt to ekstra innbetalinger i 2024. Årsregnskapet for 2024 viser årsresultat kr -45 560 og disponible midler kr 233 649. Årsregnskapet for 2025 viser årsresultat kr 115 603 og disponible midler kr 134 154, behandlet i sak 5 på årsmøtet 17.06.2026.

PARKERING

Gateparkering etter områdets til enhver tid gjeldende regler.

FYRING/OPPVARMING

Det er panelovn på bad og vedovn. Felles opplegg for varmtvann.

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysninger fra forretningsfører datert 16.11.2026 er totale felleskostnader for inneværende måned kr 6 366. Beløpet omfatter felleskostnader kr 5 715, balkonglån kr 379 og bredbånd kr 272.

Varmtvann er inkludert uten individuell forbruksmåling. Bredbånd inngår i totalbeløpet, men faktureres som egen linje. Borettslaget har ikke felles avtale om kabel-TV, jf. styreleder. Det er ikke IN-ordning.

Det tas forbehold om endringer.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 11 356 per 31.12.2025.

FELLESGJELD

Andel av fellesgjeld (kun lån) utgjør kr 85 010 pr. 16.11.2026.

Forretningsfører opplyser at det ikke er IN-avtale.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører har borettslaget følgende lån:

Husbanken 11499478. Annuitetslån med 2 terminer per år. Flytende rente 4,17 %. Restsaldo kr 173 183. Innfrielsesdato 12.02.2032.

OBOS-banken 98207601624: Annuitetslån med 12 terminer per år. Flytende rente 6,05 %. Restsaldo kr 1 459 791. Innfrielsesdato 30.10.2036.

IN-avtale: NEI.

UTLEIE

Fra borettslagets vedtekter fremgår følgende:

Etter vedtektenes punkt 4-2 og endring vedtatt 26.05.2025 kan andelseier som selv bor i boligen overlate deler av boligen til andre. Ved egen bruk kan hele boligen også overlates i inntil 30 døgn i løpet av året. De øvrige husstandene skal varsles på egnet kanal, for eksempel Vibbo, om hvem som låner/leier, dato for bruksoverlatelsen og kontaktinformasjon; gatekoder skal ikke oppgis med mindre de kan endres etterpå.

Annen bruksoverlatelse av hele boligen krever styrets godkjenning. Vedtektene åpner blant annet for bruksoverlatelse når andelseier eller nærstående har bebodd boligen i minst ett av de to siste årene, da for inntil tre år, ved midlertidig fravær av angitte grunner, ved overlatelse til nær familie/husstand eller ved lovbestemte rettigheter for ektefelle/samboer m.fl. Styret kan bare nekte godkjenning når brukerens forhold gir saklig grunn eller vilkår ikke er oppfylt. Manglende svar innen én måned regnes som godkjenning. Andelseiers plikter overfor laget består, og kostnader kan belastes andelseier.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.dsa.no.

DYREHOLD

Av husordensreglene pkt. 6.1–6.3 fremgår at dyrehold skal registreres hos styret. Dyr kan ikke være alene dersom dette medfører sjenanse for naboer. Styret kan trekke tilbake retten til dyrehold ved brudd på reglene, med adgang til å anke til generalforsamlingen.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

BORETTSLAGET

Borettslaget Wilsesgt 4 er et frittstående borettslag som ikke er OBOS-tilknyttet. Borettslaget har 19 andeler og utgjør seksjon 1 i Sameiet Wilses gate 4.

EIENDOMSSKATT

For andelsnummer 31 i Borettslaget Wilsesgt. 4 er eiendomsskatten kr 0. Det har ikke vært beregnet eiendomsskatt på denne andelen for noe år.

I 2025 måtte den estimerte verdien på en eiendom være på over 6,8 mill. kr for at det skal utløse eiendomsskatt.

REGULERING

S-2255
Saken gjelder
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
Sakstype
Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato
28.07.1977
Vedtatt/behandlet av
Miljøverndepartementet
Lovverk
BL 1965
Merknader
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 5 300 000,-.

Prisantydning	Kr.	5 300 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	85 010	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	**Kr.**	**5 386 100**	**,-**

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

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

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

FORMUESVERDI

Opplysningene om formuesverdi blir oppdatert når vi mottar disse fra Skatteetaten.

Som primærbolig:
Som sekundærbolig:

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Boligen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 84403065. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte seksjonseier.

HEFTELSER

Det foreligger ingen kjente heftelser på andelsleiligheten som følger med tvangssalget. Se vedlagt grunnbok.

Forhold rundt servitutter og heftelser på borettslaget er ikke vurdert eller innhentet.

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

ERVERVERS BEGRENSNING

Av vedtektenes punkt 2-1 fremgår det at bare fysiske personer kan være andelseiere, og at ingen kan eie mer enn én andel. Flere kan eie en andel sammen dersom de bor eller skal bo i boligen. Vedtektene åpner for at nærmere angitte offentlige og boligrelaterte juridiske personer kan eie inntil 10 % av andelene, og at kreditor kan eie andel i inntil to år for å redde sikret krav. Etter vedtektenes punkt 2-2 kreves styrets godkjenning før erverver kan ta boligen i bruk. Styret kan nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn. Dersom styret ikke svarer innen 20 dager etter søknad, regnes godkjenning som gitt.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei/gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter rød – Energikarakter G. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke

skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglers vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom dere etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å

rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest
Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker.
Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.
En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA Vår ref.: 33290-12349

Til adv. Torolv Sundfør v/advokat Malin F. Østman, tlf. 901 06 128, e-post: mfo@sgb.no
Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Wilses gate 4 A, Andel nr. 31 i Borettslaget Wilsesgt. 4 i Oslo kommune.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....

.....

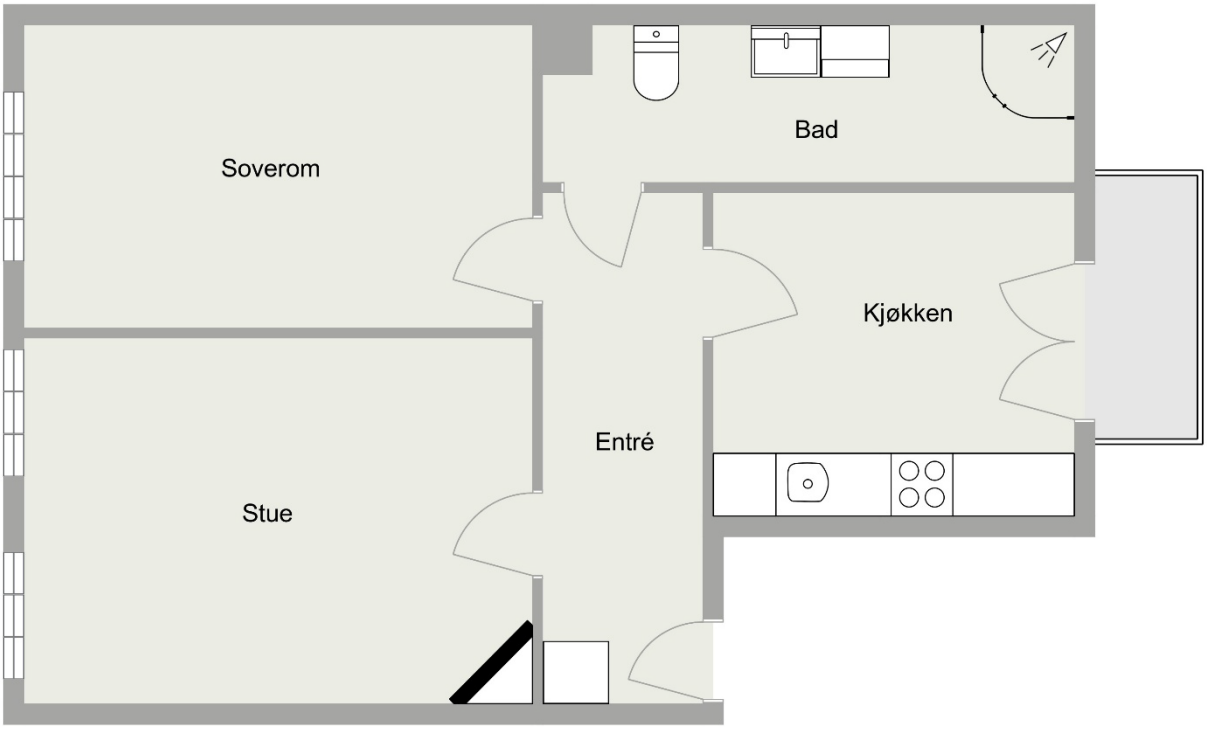
Andre opplysninger:

.....

.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn:	Navn:.....
Fnr.:	Fnr.:.....
Adresse:	Adresse:.....
Postnr/sted:	Postnr/sted:.....
Mobil:	Mobil:.....
E-post:	E-post: .....
Signatur:	Signatur: .....

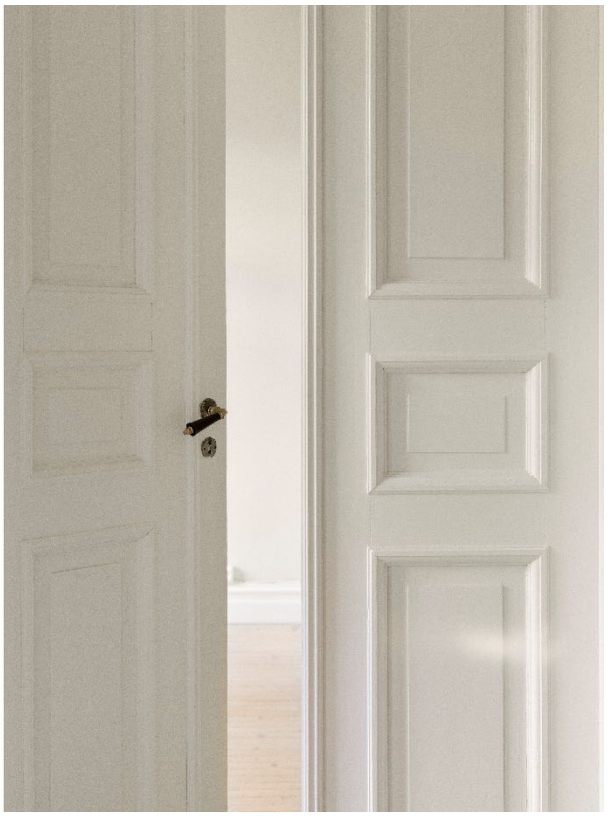

Soverom
Bad
Kjøkken
Entré
Stue































Norsk takst

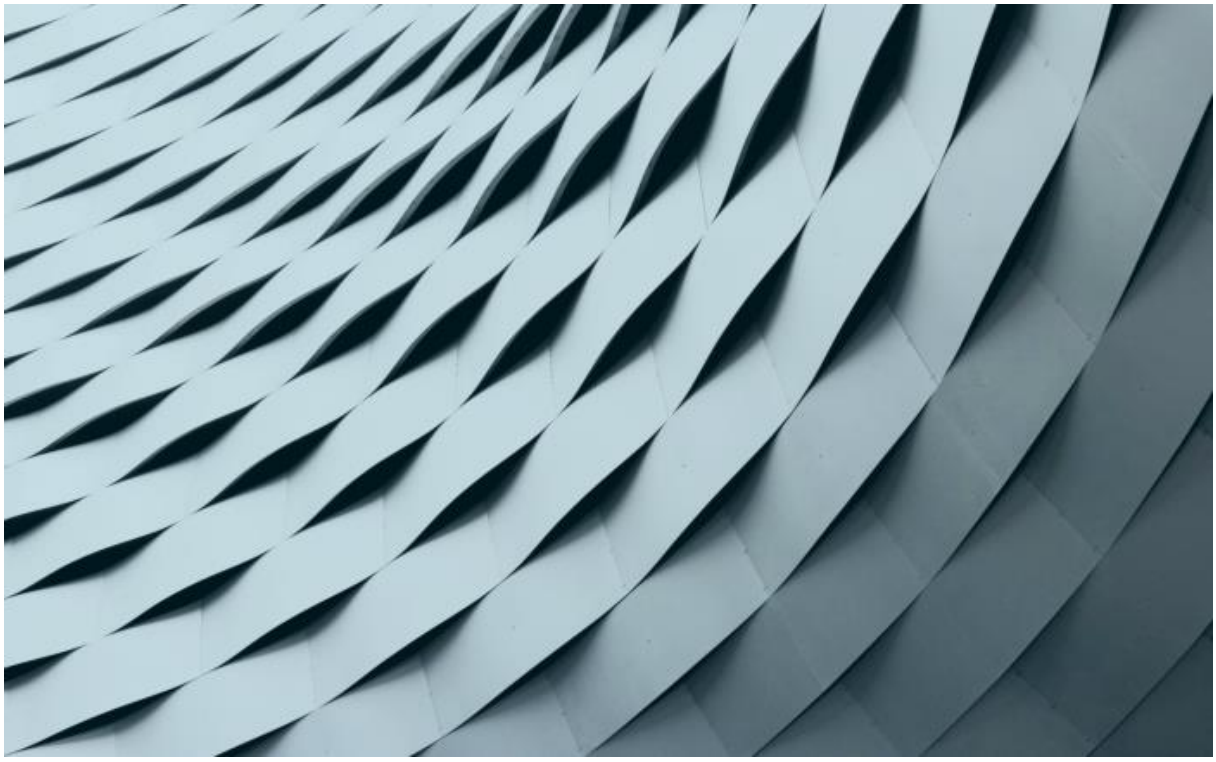
Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Wilses gate 4 A, 0178 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 822
Andelsnummer 31

Markedsverdi

5 300 000

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



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15064-1209 **Eiendomsverdi ref nr:** LA9595

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Gunnar Olsen **Vår ref:** Tom Gunnar Olsen

BNA

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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen

Uavhengig Takstingeniør

tom@bnanalyse.no

920 34 476

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987 i følge stempel i vinduene.
Bygningen har malt hovedytterdør B30 og malt balkongdør i tre.
Dørene er av eldre dato. mer
Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, laminatparkett, furugulv
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av eldre dato.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg av eldre dato som senere er malt.
Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg av eldre dato som senere er malt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak. merk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg.
Det ble ikke påvist varmtvannsbereder i leiligheten, det er derfor lagt til grunn at det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Sikringsskap med automatsikringer i entréen. Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

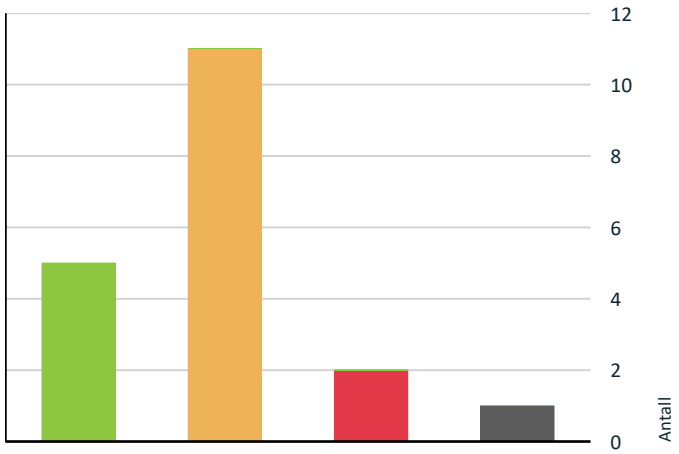
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger fra 21.04.1987.

Sammendrag av boligens tilstand

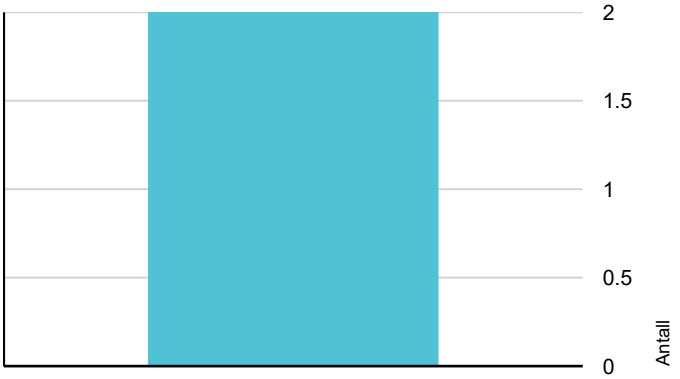
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder tvangssalg. Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt, og det foreligger begrenset informasjon om boligens bruk, vedlikeholdshistorikk, utførte arbeider, eventuelle skader eller tidligere reklamasjoner. Rapporten er derfor i hovedsak basert på visuelle observasjoner ved befaring samt tilgjengelig offentlig og annen fremlagt dokumentasjon.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller flytting av løsøre og fast inventar. Boligen er heller ikke nødvendigvis ryddet eller klargjort for befaring som forutsatt ved frivillig salg. Feil og mangler kan derfor forekomme uten at disse er avdekket, herunder forhold som kan være skjult bak innredning, overflater eller lagrede gjenstander.

Skjulte feil og mangler kan således ikke utelukkes. Installasjoner og tekniske anlegg er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler, og det er ikke gjennomført særskilt funksjonstesting utover naturlig bruk og enkle kontroller på befaringstidspunktet.

Rapporten er avholdt på oppdrag for Advokatfirmaet SGB Storløkken AS, eier er følgelig ikke vår oppdragsgiver. Hvis rapporten brukes av eier eller andre i forbindelse med salg og/eller belåning etter avhendingsloven, kan dette ikke gjøres med ansvar for BNAnalyse AS eller dets tilknyttede takstingeniører.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

kullfilterventilator fungerte ikke på befaringstidspunktet. det var naturlig avtrekk fra kjøkkenet

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene var delvis tildekket og var ikke rengjort til befaringen. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke når glassene ikke er rengjorte, det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (vinduene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Inngangsdøren har noe sig.
• TG2: Det er registrert utetthet mellom dørblad og dørkarm. Det betyr at kald trekk kan oppstå - noe som vil påvirke komfort og energieffektivitet.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Det er tegn på utettheter rundt pipegjennomføring for røykrøret.
Ubrennbar plate under vedovn synnes å være for liten

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Dør til stue mangler låskasse. enkelte dører klemmer på karm og er vanskelig å lukke.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Det er ikke stoppekran internt i boenheten/stoppekranen er ikke lokalisert.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Forventet brukstid er passert på varmetapet. Overflatene på veggene har ukjent kvalitet og det er ukjent om de er egnet til formålet da det ikke er framlagt dokumentasjon.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på vinylbelegget. Det ble ikke konstateres oppkant på membran ved rørgjennomføinger i gulv. Overflatene har ukjent kvalitet og det er ukjent om de er egnet til formålet da det ikke er framlagt dokumentasjon.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på vinylbelegget som benyttes som membranløsning. Overflatene har ukjent kvalitet og det er ukjent om de er egnet til formålet da det ikke er framlagt dokumentasjon.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke funnet tegn til fuktskader ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Brannslokningsapperatet er eldre enn 10 år.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Kommentar
Kilde Norges Eiendom

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987 i følge stempel i vinduene.
Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).
Vinduene var ikke rengjort til befaringen. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke når glassene ikke er rengjorte. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene var delvis tildekket og var ikke rengjort til befaringen. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke når glassene ikke er rengjorte, det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (vinduene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må forventes, og enkelte vinduer må byttes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør B30 og malt balkongdør i tre. Dærene er av eldre dato. mer

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

Inngangsdøren har noe sig.
• TG2: Det er registrert utetthet mellom dørblad og dørkarm. Det betyr at kald trekk kan oppstå - noe som vil påvirke komfort og energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør. Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, laminatparkett, furugulv
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er

en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 60mm over hele rommet og ca. 55mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av kjøkjen registreres det et høydeavvik på ca.5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Oppgitt kostnadsoverslag er knyttet til videre undersøkelser for å avklare årsak og omfang av registrert skjevhet i gulvet. Eventuelt utbedringsbehov er ikke fastlagt på nåværende tidspunkt
Skjevheter må påregnes i eldre bygg. Eventuelle tiltak vil kunne variere betydelig i omfang og kostnad, avhengig av hva undersøkelsene avdekker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.
Tilstandsgrad på bakgrunn av synlige overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert og skader kan ikke utelukkes.

Det anbefales at eier innhenter opplysninger fra feiervesenet/kommunens tilsynsorgan om når det sist ble gjennomført tilsyn eller feiing, og om det foreligger merknader eller rehabiliteringer. Dersom det ikke foreligger slik dokumentasjon, bør tilstand på pipeløpet vurderes nærmere av fagkyndig, f.eks. gjennom videokontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn på utettheter rundt pipegjennomføring for røykrøret.
Ubrennbar plate under vedovn synnes å være for liten

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettingen rundt skorsteinen bør kontrolleres. Manglende tiltak kan innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det må monteres større ildfast plate under/foran ildsted.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av eldre dato.
Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

Vurdering av avvik:

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

Dør til stue mangler låskasse. enkelte dører klemmer på karm og er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg av eldre dato som senere er malt. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Forventet brukstid er passert på varmetapet. Overflatene på veggene har ukjent kvalitet og det er ukjent om de er egnet til formålet da det ikke er framlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse/egnet som tettesjikt er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg av eldre dato som senere er malt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på vinylbelegget. Det ble ikke konstateres oppkant på membran ved rørgjennomføinger i gulv. Overflatene har ukjent kvalitet og det er ukjent om de er egnet til formålet da det ikke er framlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse/egnet som tettesjikt er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på vinylbelegget som benyttes som membranløsning. Overflatene har ukjent kvalitet og det er ukjent om de er egnet til formålet da det ikke er framlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse/egnet som tettesjikt er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Merknad: Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.
Merknad: Naturlig ventilasjon med frisklufttilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsningene som anbefales i dag, og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.
Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen. merk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke funnet tegn til fuktskader ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser med hulltaking for bedre å kunne kartlegge tilstanden.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak. merk

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

kullfilterventilator fungerte ikke på befaringstidspunktet. det var naturlig avtrekk fra kjøkkenet

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Det er ikke stoppekran internt i boenheten/stoppekranen er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran for boenheten bør etableres.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert. Rørene er av elde dato

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det ble ikke påvist varmtvannsbereder i leiligheten, det er derfor lagt til grunn at det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer i entréen. Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Jeg har ikke fått fremvist dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Manglende el-tilsynsrapport fra de siste fem år medfører usikkerhet om anleggets tilstand og om eventuelle tidligere avvik er utbedret. Det anbefales å gjennomføre el-kontroll/tilsyn utført av kvalifisert fagperson for å avklare status og dokumentere anleggets sikkerhet.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslokningsapperatet er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

Brannslokningsapparat eldre enn 10 år har redusert pålitelighet og tilfredsstiller normalt ikke gjeldende anbefalinger for brannsikkerhet. Det er økt risiko for at apparatet ikke fungerer som forutsatt ved behov.

Det anbefales at brannslokningsapparatet skiftes ut med nytt, eller at det gjennomføres kontroll av godkjent fagperson dersom dette er aktuelt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**5 400 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	11 356
Fradrag for andel felles gjeld	-	90 276
Konklusjon markedsverdi		**5 300 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Wilses gate 10 ,0178 OSLO 56 m²	1895	2 sov	29-05-2025	5 800 000	**5 700 000**	485 011	6 185 011	**110 447**
2	Møllergata 47B ,0179 OSLO 56 m²	1898	1 sov	19-01-2026	5 700 000	**5 900 000**	207 400	6 107 400	**109 061**
3	Rosteds gate 15B ,0178 OSLO 52 m²	1892	2 sov	14-09-2025	5 150 000	**5 130 000**	423 913	5 553 913	**106 806**
4	Osterhaus' gate 21C ,0183 OSLO 48 m²	1876	2 sov	01-05-2025	4 600 000	**4 675 000**	233 932	4 908 932	**102 269**
5	Deichmans gate 25 ,0178 OSLO 61 m²	1898	2 sov	14-07-2025	6 200 000	**6 000 000**	65 987	6 065 987	**99 442**
6	Fredensborgveien 13A ,0177 OSLO 52 m²	1900	2 sov	16-10-2025	4 990 000	**4 900 000**		4 900 000	**94 231**
7	Rosteds gate 5 ,0178 OSLO 65 m²	1877	2 sov	13-11-2025	5 550 000	**5 450 000**		5 450 000	**83 846**
8	Osterhaus' gate 21B ,0183 OSLO 63 m²	1876	2 sov	07-05-2025	4 200 000	**4 000 000**	1 137 640	5 137 640	**81 550**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		76 164
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**76 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 050 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 050 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		3 350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**3 350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

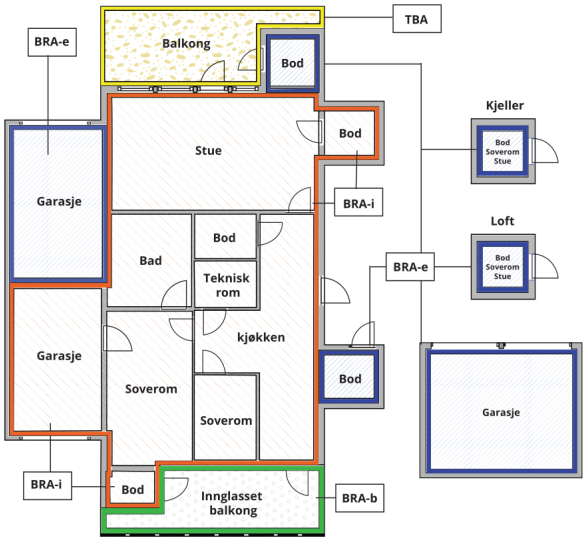
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	56			56	4
SUM	**56**				**4**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eventuell bod i fellesarealet var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble således ikke målt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen, mer løsøre en vanlig i leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger fra 21.04.1987.

Nyere håndverkstjenester

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	822		0	720 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Wilses gate 4 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
31/WILSESG 4 BORETTSLAGET	855943662	31	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Palmquist Anette Susanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
31	100	204 642	11 356	*31.12.2025*	90 276	*02.03.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		1 900
Omløpsmidler:		260 149	Samlet innskuddskapital:		5 170 527
Kortsiktig gjeld (-)	-	26 500	Langsiktig gjeld (+):	+	1 879 867
Disponible midler:		233 649	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		7 050 394

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Wilses gate 4 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Fredensborg i Oslo sentrum, i et etablert boligområde med begrenset gjennomgangstrafikk. Området kjennetegnes av klassisk murgårdsbebyggelse og nærhet til byens sentrale funksjoner.

I umiddelbar nærhet ligger Kristparken ved Hammersborg, som gir gode rekreasjonsmuligheter med grøntarealer og opparbeidede parksoner. Det er kort gangavstand til et bredt utvalg av caféer, restauranter, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Området ligger sentralt mellom St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum, med gangavstand til Karl Johans gate.

Det er god offentlig kommunikasjon i området med buss- og trikkeforbindelser i nærliggende gater, samt gangavstand til knutepunkter som Jernbanetorget og Nationaltheatret.

Parkering skjer hovedsakelig i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser for beboerparkering. Det finnes også parkeringshus i nærområdet for langtidsleie eller gjesteparkering

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Saken gjelder
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
Sakstype
Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato
28.07.1977
Vedtatt/behandlet av
Miljøverndepartementet
Lovverk
BL 1965

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

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med brosteinsbelagt adkomst og bakgård med sittegrupper samt diverse busker og beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Styret har fått utarbeidet tilstandsrapport og vedlikeholdsplan, disse dokumentene er etterspurt men er ikke blitt fremlagt for meg.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste, som er en oversikt over bygninger og områder med kulturhistorisk verdi. Oppføringen innebærer at eiendommen anses bevaringsverdig, og at det ved søknadspliktige tiltak, som fasadeendringer, påbygg eller rivning, vil bli lagt vekt på å ivareta byggets opprinnelige uttrykk og karakter.

Dette medfører normalt ikke restriksjoner på vanlig bruk eller innvendige arbeider, men kan påvirke hvilke tiltak som tillates utvendig, samt hvordan disse må utføres. Eventuelle endringer bør derfor avklares med kommunen før igangsetting.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1989

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da dette er et tvangssalg er ikke egenerklæring besvart av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter	23.04.2021		Ikke gjennomgått		Nei
Protokoll til årsmøte 2025	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Protokoll fra Ekstraordinær Generalforsamling	10.01.2024		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LA9595

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

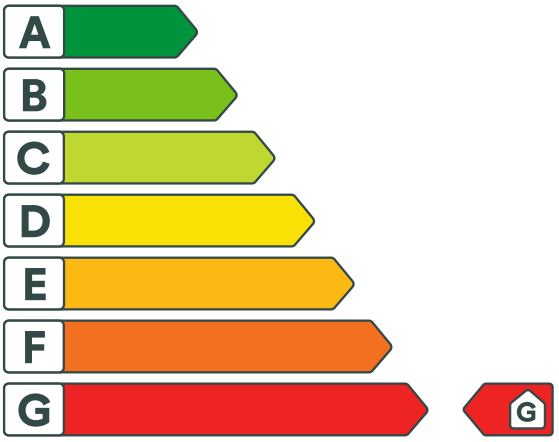
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Wilses gate 4A, 0178 OSLO**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289578**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80485557**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **822**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **358,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **358,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 077 kWh**

Wilses gate 4A, 0178 OSLO

Detaljering

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

Wilses gate 4A, 0178 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.Kjøl - 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 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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. Montér 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 energimerkeordingen. 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

ADVOKATFIRMAET SGB AS
v/Malin Fritsøe Østman
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO
E-post: mfo@storlokken.no

Deres ref.: 12349 . Vår ref.: 3792-1-31 Dato: 16.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Wilsesgt 4
Organisasjonsnr:	855943662
Andelseier:	Palmquist, Anette Susanne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Wilses Gate 4, 0178 OSLO
Andelsnummer:	31
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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Borettslaget er seksjon 1 i Sameiet Wilses Gate 4

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11499478
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,17%
Restsaldo	173 183,00
Innfrielsesdato:	12.02.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207601624
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,05%
Restsaldo	1 459 791,00
Innfrielsesdato:	30.10.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 6 366,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkonglån	379,00	
Felleskostnader	5 715,00	
Bredbånd	272,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	92 212,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11499478
Restsaldo:	17 548,20
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207601624
Restsaldo:	67 462,05
Kapitalkostnader:	753,05
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 010,25,-, 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 styregodkjennelse 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 uføres med minst mulig sjenanse for naboene. Banking og boring er ikke tillat 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 sykkelen 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/-støvsuging). 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 sykkelen og ønsker å få vite om sykkelen er i bruk eller om den kan avhendes. Dersom sykkelen 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 sykkelen før fristen, kan styret beslutte at sykkelen 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 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 hensettes 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 Ekkerhard 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

Sak 8

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.

Sak 9

Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ved den ordinære generalfrosamlingen 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. Subsidiæret: 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 fick i januari efterbetale 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 budget i år.

SAK 2 NULLTOLERANS MOBBNING

Hyggelig at vi nå kan ha generalforsamling som bakgårdsmøte 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; Oppnevn 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 handlevene 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 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.

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 fratrukket 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
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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 regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 INNTEKTER

Ekstraordinær innkreving	182 197
SUM ANDRE INNTEKTER	**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988	-5 170 527
SUM BORETTSINNSKUDD	**-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 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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET WILSESGT 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende 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 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.

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 rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EDJCI-OQ1H1-QS1UL-EV704-8EHZ1-VI7HV

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
Utregning 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 (borett) 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile 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 ivaretatt, 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 bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Naturlig ventilasjon i bygningen skal ikke blokkeres. Ventiler, 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 lukt 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 utskiftning 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 karmer.

(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 loftsboder. 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 innsekter 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 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 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. 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 ge-neralforsamlingens 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 framtredende 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

Utregning 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 m^2, 59 m^2, 73 m^2,103 m^2 eller 165 m^2 av totalt 1545 m^2
- Balkonglånet gjelder bare de 8 andelene på 59 m^2:
  - 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 m^2. 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 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 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 uføres med minst mulig sjenanse for naboene. Banking og boring er ikke tillat 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 sykkelen 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, 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.

4.2. Naturlig ventilasjon i bygningen skal ikke blokkeres. Ventiler, 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 lukt og fukt til andre leiligheter. Eventuelle kjøkkenvifter må være av typen med kullfilter og skal ikke kobles til sjakten. Ulovlige 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 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 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. 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 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 hensettes 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 loftsboder. 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:	
INNKREVDE 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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 Ekkerhard 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

Sak 8

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.

Sak 9

Oppdatering vedtekter, subsidiært husordensregler

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ved den ordinære generalfrosamlingen 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. Subsidiæret: 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 fick i januari efterbetale 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 budget i år.

SAK 2 NULLTOLERANS MOBBNING

Hyggelig at vi nå kan ha generalforsamling som bakgårdsmøte 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; Oppnevn 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 handlevene 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 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.

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 fratrukket 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
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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 regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 INNTEKTER

Ekstraordinær innkreving	182 197
SUM ANDRE INNTEKTER	**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988	-5 170 527
SUM BORETTSINNSKUDD	**-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 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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET WILSESGT 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET WILSESGT 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende 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 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.

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 rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EDJCI-OQ1H1-QS1UL-EV704-8EHZ1-VI7HV

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
Utregning 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 (borett) 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile 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 ivaretatt, 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 bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Naturlig ventilasjon i bygningen skal ikke blokkeres. Ventiler, 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 lukt 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 utskiftning 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 karmer.

(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 loftsboder. 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 innsekter 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 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 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. 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 ge-neralforsamlingens 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 framtredende 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

Utregning 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 m^2, 59 m^2, 73 m^2,103 m^2 eller 165 m^2 av totalt 1545 m^2
- Balkonglånet gjelder bare de 8 andelene på 59 m^2:
  - 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 m^2. 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 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 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 uføres med minst mulig sjenanse for naboene. Banking og boring er ikke tillat 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 sykkelen 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, 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.

4.2. Naturlig ventilasjon i bygningen skal ikke blokkeres. Ventiler, 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 lukt og fukt til andre leiligheter. Eventuelle kjøkkenvifter må være av typen med kullfilter og skal ikke kobles til sjakten. Ulovlige 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 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 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. 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 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 hensettes 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 loftsboder. 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:	
INNKREVDE 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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

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/

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 besluttes, 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 ekstrautgift

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 eksl. 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 strømavtale 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**

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**

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.

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**



Spørsmål?

BORETTSLAGET WILSESGT 4 — Data uthentet: 18.11.2026 kl. 11:01
Org.nr: 855 943 662 Andelsnr: 31 — Oppdatert per: 18.11.2026 kl. 11:01

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/45341-1/201 — **HJEMMEL TIL ANDEL**
18.03.2011
VEDERLAG: NOK 2.300.000
Palmquist Anette Susanne
F.NR: 150373*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/622932-1/200 — ** TVANGSSALG BESLUTTET
03.06.2025 21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2011/45341-1/201
GJELDER: Palmquist Anette Susanne
F.NR: 150373*****
TINGRETT: OSLO TINGRETT
SAKSNUMMER: 25-021089TVA-TOSL/08

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett

2015/853-1/201 — **PANTEDOKUMENT**
05.01.2015
BELØP: NOK 2.875.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2016/48360-1/201 — ** TRANSPORT AV PANTHAVER
18.03.2016
FRA: SKANDIABANKEN AB NORSK AVDELING AV
ORG.NR: 981291220
TIL: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915287700
Gjenparten finnes under dokumentnummer 38218/2016

2019/991171-1/200 — ** MASSETRANSPORT
27.08.2019 12:10
FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915287700
TIL: SBANKEN BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915287662
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/974692-1/200 — ** ENDRING VED FUSJON
08.09.2023 11:40
FRA: SBANKEN BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915287662
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1363525-1/200 — ** MASSETRANSPORT
24.04.2024 14:44
FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551

BORETTSLAGET WILSESGT 4 — Data uthentet: 18.11.2026 kl. 11:01
Org.nr: 855 943 662 Andelsnr: 31 — Oppdatert per: 18.11.2026 kl. 11:01

ELEKTRONISK INNSENDT

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/147909-2/201 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**
04.12.2006

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.