

Wilhelm Færdens vei 15 A



Velkommen til

Wilhelm Færdens vei 15 A



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

MAJORSTUEN / MARIENLYST

Flott 3-roms på Majorstuen - Balkong - 2 gode soverom - VV/Fyring ink. - ingen dok.avg/forkjøpsrett - God planløsning!

Prisantydning	6 990 000,-
Fellesgjeld	291 534,-
Omkostninger	9 119,-
Totalpris	7 290 653,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 016,-
BRA-i	70 m²
Totalt BRA	73 m²
Soverom	2

Etasje	3.etg
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1938

Ansvarlig megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velholdt 3-roms leilighet i 3. etasje med gjennomtenkt planløsning, sentralt beliggende i Wilhelm Færdens vei på Majorstuen. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad/vaskerom. Kjøkkenet og stuen har en åpen løsning med direkte tilgang til en solrik balkong. Lagringsplass er sikret gjennom en bod i kjelleren og I tillegg er det en skapbod i felles sykkelbod, praktisk for oppbevaring av ski og lignende.

- Verdt å merke seg:
- God planløsning
- VV/fyring inkl. i felleskost.
- Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett!
- Balkong med plass til utemøblement
- Mulighet for leie av parkering etter ansiennitet
- Sentralt på Majorstua med kort vei til kollektivtrafikk

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	70 m²
BRA-e:	3 m²
Totalt BRA:	73 m²
TBA:	5 m²

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 70 m². Entrè, kjøkken, stue, bad og 2 soverom
Total BRA: 70 m².
TBA: 5 m². Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 m². Kjellerbod



Wilhelm Færdens vei 15A

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






















BOSCH


OLD BRAND NEW
MATTHEW WILLIAMSON






















40
Ring 2
OSLO MASSASJE
Den siste reisen
Ditt personlige begravelsesbyrå
Den siste reisen



Ditt nye nabolag!

Leiligheten er beliggende i et meget attraktivt, sentralt og tilbaketrukket område på Majorstuen. Marienlyst ansees som noe av det ypperste, med gangavstand til hovedstadens lengste og mest populære handlegater, kafeer og restauranter. Leiligheten ligger grønt og frodig til med Marienlystparken som nærmeste nabo og kort vei til idylliske Frognerparken, som huser både Vigelandsparken, Frogner stadion, Frogner tennis og Frognerbadet. Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger kun 5 minutters gange fra leiligheten, og tilbyr et mangfoldig utvalg av butikker, restauranter, cafeer og treningssentre. Her finner du absolutt alt du trenger av servicefasiliteter. Majorstukrysset er et av Oslo's knutepunkter for offentlig kommunikasjon med alle T-banelinjer, tre trikkelinjer, fem busslinjer og flybuss. I tillegg er det buss fra Marienlyst (2 min gange) med linje 20, 25, 28 og flybussen. Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra Majorstuen, Joker Kirkeveien og Blindernveien (søndagsåpent), Bunnpris (søndagsåpent) eller Jacobs Colosseum når du skal unne deg litt ekstra!

Det er gangavstand til Universitetet på Blindern og Ullevål universitetssykehus. Høyskolen i Oslo er heller ikke langt unna. Enkel adkomst til BI Nydalen med 10 min med T-bane fra Majorstuen.












ÖPPET




40
Adamstuen


BUNNPRIS
Pilestredet
7-23


SATS
Colosseum P-hus
SATS
SATS


P
MENY
8-22(20)
Colosseum FRISØR
-nille
PRINCESS
JERNIA
KRISHNAS
BESTI PRIS


SYNSAM


Bogstadveien
#
TGR


Aftenposten


ULLEVAAL STADION




10 ROSER
129,-
10 ROSER
129,-

Wilhelm Færdens vei 15A

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	960 elever, 74 klasser	5 min 0.4 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	381 elever, 23 klasser	15 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Heltberg Bislett		19 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km

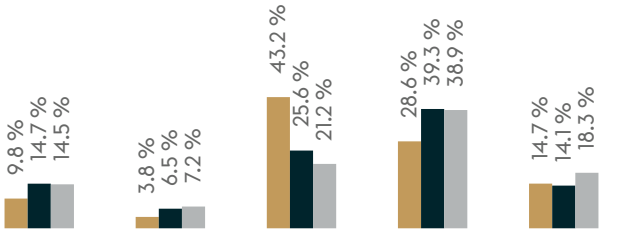
Offentlig transport

Vestre Aker kirke	Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Blindern	Linje 4, 5	13 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	9 min 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.4 km

Barnehager

Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	57 barn	2 min 0.1 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5...	30 barn	2 min 0.2 km
Blindernveien SiO (0-3 år)	40 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Marienlyst	1 361	991
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Marienlyst skole	3 min
Sophus Bugges plass	4 min
Fresh Fitness Ullevål	6 min
EVO Adamstuen	11 min

«Dette er et hyggelig nabolag med kort vei til mange av mine kjente og kort vei til det viktigste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

Wilhelm Færdens vei 15 A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0043/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46, bnr 60 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 42 i Kirkev 112 Borettslaget, org.nr. 951985929

Selger
Mathias Kolle Martini

Kjøpesum og omkostninger
7 150 000,- (Prisantydning)
291 534,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 441 534,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 119,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 419,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 450 653,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 459 953,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
3.etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 m²
BRA-e: 3 m²
Totalt BRA: 73 m²
TBA: 5 m²

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 70 m². Entrè, kjøkken, stue, bad og 2 soverom

Total BRA: 70 m².
TBA: 5 m². Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 m². Kjellerbod

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
Boligen disponerer i tillegg en bod i kjelleren.

Standard

Leilighet i boligbygg fra 1938. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med normal bruksslitasje. Det er gitt TG2 på to punkter i leiligheten, resterende punkter har fått TG1/TG0. Leiligheten har parkett fra 2022 på alle gulv, med unntak av badet, som har fliser. Veggene er slettmalte i alle rom, bortsett fra badet, hvor det er fliser. Taket på badet er nedsenket, mens øvrige rom har slettmalte betongtak. I stuen er det en senket kasse i taket for å gi plass til dimbare downlights. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport for nærmere informasjon om tilstandsgrader og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 27
TG2: 2
TG3: Ingen
TG IU: Ingen

Entré:
Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og annet. Fra entréen er det adkomst til soverom II, baderom og til stue.

Stue:
Flott stue med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Stuen har en naturlig inndeling til en stor spisegruppe og TV-krok. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2022 bestående av innredning fra Kvik. Kjøkkenet har tynn kompositt benkeplate med underlimt vask og ettgreps blandebatteri, samt flilagt backplash. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Kjøkkenet består av integrerte hvitevarer fra Bosch, herav komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kombiskap og avtrekksvifte. Det store kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys. Det er avtrekksvifte fra bosch med kullfilter. Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Baderom:
Lyst og romslig baderom fra 2008. I følge eier ble badet i sin tid oppgradert i regi av borettslaget ved rehabilitering av soilrør og baderom. Badet er vurdert ut fra Teknisk Forskrift for perioden 1997–2010. Innredningen består av en servant montert på et baderomsmøbel med to skapdører, et gulvmontert toalett og en 72 cm innfliset dusjvegg. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har et plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. På den ene

veggen er det et vegghengt skap med hyller og skapdører, som gir ekstra lagringsplass. Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekk fra en ventil i taket og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet.

Soverom II:
Boligens hovedsoverom er av god størrelse på ca. 13 m^2, med god plass til dobbeltseng og nattbord. På soverommet er det god plass til oppbevaring i garderobeskap.

Soverom I:
Boligens andre soverom er også av god størrelse. Dette rommet fungerer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor. Her det er plass til seng, pult og oppbevaringsmøblement.

VVS:
- Leiligheten har utenpåliggende galvaniserte rør på badet fra 2008.
- Fra inspeksjonsluken i taket er det synlige vannrør av plast, som antas å være ført til kjøkkenet. Det er også tilgjengelige stoppekraner i luken.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
- Boligen har mekanisk avtrekk via et sentralt ventilasjonsanlegg.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 40 Amp

Diverse:
- Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene.
- Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet.

Parkering

Sameiet leier ut parkeringsplasser etter ansiennitet. 4 av disse kommer med elbil-lading. For leie av parkeringsplass tilkommer det kr 500,- i felleskostnader.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Sameiet har skiftet alle vinduer - 2023/2024
- Nytt KVIK kjøkken installert
- Nytt el-anlegg i hele leiligheten
- Alle overflater er tatt 2021/2022

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2021

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utført av tidligere eier i 2008

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008, uvisst utfører

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: gjort av tidligere eier. fremkom ikke da jeg overtok boligen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utført i slutten av 2021 og starten av 2022 av Atom Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2022 av Atom elektro

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Eventuell kommentar: alt arbeid utføres i regi av styret på vegne av sameiet

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: leilighet er i 3. etasje, lite relevant

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: vanlig brukt og vedlikeholdt bad.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel

dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ilsted er plombert i enheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Vinduer nylig uskiftet i hele blokken.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei. Eventuell kommentar: leiligheten kan leies ut i samsvar med styrets og sameiets vedtekter

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort av takstmann 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takstrapport 2025

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Marienlyst-løftet som er planlagt av Oslo kommune skal gjennomføres på senere tidspunkt

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Felleskost nylig økt for å nedbetale fellesgjeld. God drevet sameiet.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Bygningen har en flattakskonstruksjon tekket med papp/folie og bærende konstruksjoner i betong og mur. De utvendige fasadene er forblendet med synlig teglstein. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, generelt utadslående. Hoveddøren er av teak og er en brann- og lydisolert dør (B30). Den er utstyrt med dørkikkert og har tilkobling til callinganlegg med forbindelse til gateplan. Døren viser liten slitasje. Balkongdøren er malt og i tre. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, støpt balkong med murrekkverk, som vender mot Marienlyst park. Balkongen har plass til utemøbler og elektrisk grill. Sameiet har fokus på å holde bygget i god stand, og historikken viser at det er jevnlig vedlikeholdt. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i terrazzo og rekkverk med spiler av jern. Det er heis i bygningen. Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Etasjeskiller er av betong.

_____

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 27
TG2: 2
TG3: Ingen
TG IU: Ingen

Tilstandsgrad 2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Gjenstender som TV og vask/tørk på baderom kan kjøpes separat etter avtale med selger, men medfølger ikke salget.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er installert radiatorer i stuen, kjøkkenet og på begge soverommene. I tillegg er det varmekabler på badet.
Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i 2024 var på 2987,98 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 016,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6.016,50,-
Herav:
Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820814001; IN lån 1 - Akonto renter: 399,38,-
Lån nr: 9820814001; IN lån 1 - Akonto avdrag: 393,12,-
Felleskostnader: 4.919,-
Eiendomsskatt 106,-. Evt. fremtidig endring: 106,00 fra 01.11.2025
Internett: 199,-

Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, varmtvann og fyring, fibernett (beboer velger selv selskap til tv-programmer).

Styret økte felleskostnadene med 15% fra 01.01.2025 for å bygge opp gårdens likviditet.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 6.016,50,-i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjoner.
- Strøm ca. 2987,98 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 743 027,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 972 106,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det inngår i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15

Fellesvaskeri:
Man skriver seg opp på listen med antall vask, tørketrommel eller tørkeskap man har hatt hver gang, og så blir man fakturert av styret hvert kvartal.

Vindusprosjekt:
De nye vinduene ble ferdigstilt høsten 2023. Ett-årsbefaringen var november 2024, og NyttVindu / Vindus Entreprenøren har nå utbedret punktene fra

reklamasjonene. Prosjektleder var OBOS Prosjekt på vindusprosjektet. Beboerne må smøre alle vinduenes hengsler og glideskinner med WD40, og vi anbefaler hver høst, dvs. en gang i året.. Vinduene vil også bli lettere og åpne etter smøring. Det gjenstår noe mur/mørtelarbeid ved vinduene på verandasiden som skal utbedres våren 2025.

Utført arbeid:
Styret har gjennom året påsett at nødvendig vedlikehold har blitt utført.
- Byttet låsen i inngangsdør til oppgang A (før oppg. C).
- Gravco sugde opp sandslam i kummen mellom oppg. B og C, og den ved inngangen til kjelleren mot WFvei 13. dette bør gjøres hvert 5 år.
- Orona byttet 2G kortet i heisalarmene til 4G, da 2G nettet vil bli faset ut i 2025. Heisene våre er gamle og alle må vise hensyn og ikke overbelaste de. Det er dyrt å få service ved heisstopp da det koster cirka 6.000kr hver gang. Når vi må skifte heisene vil det være en kostnad på cirka.1.500.000 per heis/oppgang. Vi håper defor at våre heiser vil holde i flere år, så vær varsom med heisene.
- Elektrofagmannen har skiftet varmekabel ut mot Kvn. og en del av nedløpsrennen ble byttet ut pga. frost skade/frostspreng i nedløpsrennen.
- Flexcom (Nornett) v/Kvernstad fjernet parabolantennene på taket og det gamle utstyret som stod igjen i kabelrommet i 8etasje i B-oppg.

Se vedlagt dokument i prospektet for oversikt over borettslagets større vedlikehold og rehabilitering de siste årene.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 291 534,-pr. 09.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208140019
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 4 594 756,00
Andelens restgjeld: 87 728,06,-
Andelens kapitalkostnader: 790,03,-
Innfrielsesdato: 30.08.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208334042
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%

Restsaldo 11 923 129,00
Andeles restgjeld: 203 806,-
Andelens kapitalkostnader: 942,49
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Avdragsfrihet til og med 31.12.2025

GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 291 534,06,-, pr. 09.09.2025.

Borettslagets ene lån har avdragsfrihet til og med 31.12.2025.

Borettslaget har mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om andelens restgjeld og kapitalkostnader på boligselskapets lån.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 5893133

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 675 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus, datert 20.01.1936.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av byggetekniske installasjoner, datert 03.05.2006.
Det foreligger ferdigattest for endring/represjon av byggetekniske installasjoner - bad, datert 30.11.2009.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring - utvidelse av balkonger, datert 11.12.2014.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer, datert 26.03.2024.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Kirkeveien 114 B - Oppføring av gravitasjonsfester og radioskap
Saksnummer: 202550224 - Byggesak
Mottatt sak: 08.01.2025
Status: Tillatelse gitt

Kirkeveien 114 C - Bruksendring av 2. etasje fra næring til studentbolig
Saksnummer: 202554928 - Byggesak
Mottatt sak: 02.06.2025
Status: Rammetillatelse gitt

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 201816745 - Byggesak
Mottatt sak: 21.11.2018
Status: Endret tillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Ilevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06772
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06772

Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201718902 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.12.2017
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06910
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06910

Nedre Ullevål 1-4 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer: 202218693 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.12.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06921
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06921

Kirkeveien 166 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202454002 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.03.2024
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06704
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06704

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Saken er avsluttet

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/60:
23.07.1936 - Dokumentnr: 8488 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

12.10.1936 - Dokumentnr: 11444 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

23.10.1936 - Dokumentnr: 11959 - Best. om vann/kloakkledn.

03.04.1937 - Dokumentnr: 3476 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:1-88

12.11.1959 - Dokumentnr: 14040 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1936 - Dokumentnr: 1782 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:46 Bnr:3

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter.

Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 560,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 19.900,-) kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar pr. stk kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 023,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 141 473,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

Ansvarlig megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Wilhelm Færdens vei 15 A

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 60

Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 30.01.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1251 **Referansenummer:** DU5817

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 60
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Velholdt 3-roms leilighet i 3. etasje med gjennomtenkt planløsning, sentralt beliggende i Wilhelm Færdens vei på Majorstuen.
Leiligheten inneholder entré/gang, to soverom og bad/vaskerom. Kjøkkenet og stuen har en åpen løsning med direkte tilgang til balkongen.
Lagringsplass er sikret gjennom en bod i kjelleren. I tillegg er det en skapbod i felles sykkelbod, praktisk for oppbevaring av ski og lignende.
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt med lite slitasje.
Det er godt med parkeringsmuligheter rundt eiendommen, samt kort vei til offentlig kommunikasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har en flattakskonstruksjon tekket med papp/folie og bærende konstruksjoner i betong og mur. De utvendige fasadene er forblendet med synlig teglstein.
Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, generelt utadslående.
Hoveddøren er av teak og er en brann- og lydisolert dør (B30). Den er utstyrt med dørkikkert og har tilkobling til callinganlegg med forbindelse til gateplan. Døren viser liten slitasje.
Balkongdøren er malt og i tre.
Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, støpt balkong med murrekkverk, som vender mot Marienlyst park. Balkongen har plass til utemøbler og elektrisk grill.
Sameiet har fokus på å holde bygget i god stand, og historikken viser at det er jevnlig vedlikeholdt. Det foreligger tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett fra 2022 på alle gulv, med unntak av badet, som har fliser.
Veggene er slettmalte i alle rom, bortsett fra badet, hvor det er fliser.
Taket på badet er nedsenket, mens øvrige rom har slettmalte betongtak. I stuen er det en senket kasse i taket for å gi plass til dimbare downlights.
Etasjeskiller er av betong.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i terrazzo og rekkverk med spiler av jern. Det er heis i bygningen.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Ifølge tidligere salgsoppgave oppgis badet å være fra 2008. Badet er vurdert ut fra Teknisk Forskrift for perioden 1997–2010.
Veggene er flislagt med 15 x 15 cm fliser, og taket er malt. Lyskilden er en lampe over speilet. Det er utenpåliggende rør.
Gulvet har 10 x 10 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 29 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har et plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.
Innredningen består av en servant montert på et baderomsmøbel med to skapdører, et gulvmontert toalett og en 72 cm innfliset dusjvegg. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
På den ene veggen er det et vegghengt skap med hyller og skapdører, som gir ekstra lagringsplass.
Ventilasjonen er mekanisk, med avtrekk fra en ventil i taket og tilluft via en 10 mm spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2022, med kjøkkeninnredning fra Kvik.
Gulvet er av parkett, og veggene er slettmalte. Taket er slett malt og har spottelampe samt lys under overskapene som lyskilde.
Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.
Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser. Benkeplaten er en tynn kompositttplate med underlimt vask og ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet har en moderne utforming med god skap- og benkeplass.
Det store kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys.
Det er avtrekksvifte fra bosch med kullfilter.
Se tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer,.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har utenpåliggende galvaniserte rør på badet fra 2008.
Fra inspeksjonsluken i taket er det synlige vannrør av plast, som antas å være ført til kjøkkenet. Det er også tilgjengelige stoppekraner i luken.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har mekanisk avtrekk via et sentralt ventilasjonsanlegg.
Det er installert radiatorer i stuen, kjøkkenet og på begge soverommene. I tillegg er det varmekabler på badet.
Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 40 Amp.
Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 60
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

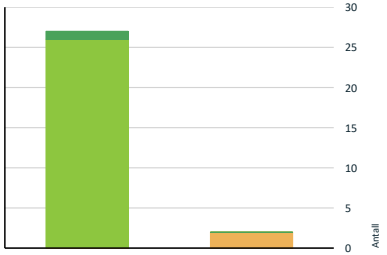
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest fra 1936.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 60
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1937

Standard
Velholdt leilighet i 3. etasje med gjennomtenkt planløsning.
Leiligheten inneholder entré/gang, to soverom og bad/vaskerom.
Kjøkkenet og stuen har en åpen løsning, med direkte tilgang til balkongen.
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt med lite slitasje.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har en flattakskonstruksjon tekket med papp/folie. Ifølge sameiet ble taket skiftet av Nortekk i 2006.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen har bærende konstruksjoner i betong og mur. De utvendige fasadene er forblendet med synlig teglstein.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass som er generelt utadslående, vinduer ble byttet ut i 2022/2023 i regi av sameiet.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift. alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 Dører

Hoveddøren er av teak på utsiden og malt på innsiden og er en brann- og lydisolert dør (B30). Den er utstyrt med dørkikkert og har tilkobling til callinganlegg med forbindelse til gateplan. Døren viser liten slitasje.

Balkongdøren er malt og i tre. Den ble byttet i 2001.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, støpt balkong med rekkverk av mur og metall. (vender mot Marienlyst park).
Balkongen har plass til utemøbler og elektrisk grill.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Sameiet har fokus på å holde bygget i god stand, og historikken viser at det er jevnlig vedlikeholdt
Styret har besluttet å prioritere vindusprosjekt.

TG 1 Boder

I kjelleren disponerer leiligheten en bod i den felles bodkjelleren.
Bodene fremstår som tørre og i god stand. Det er lettvegger av tre mellom enhetene og bod som låses med hengelås.
I tillegg har leiligheten en skapbod i felles sykkelrom



Felles bodkjeller.



Skapbod i felles sykkelrom

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har parkett fra 2022 på alle gulv, med unntak av badet, som har fliser.
Veggene er slettmalte i alle rom, bortsett fra badet, hvor det er fliser.
Taket på badet er nedsenket, mens øvrige rom har slettmalte betongtak.
I stuen er det en senket kasse i taket for å gi plass til dimbare downlights.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.
To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.
I denne boligen er kjøkken og stue målt:
Stue: 15 mm avvik på 2 meter, totalt 17 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 5 mm avvik på 2 meter, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
Kravet i henhold til NS3600 er maks 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 60
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

.



TG 1 Radon

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

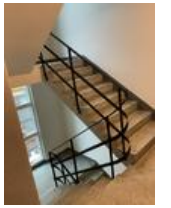


TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har tilgang til en mursteinspipe, hvor det tidligere var tilkoblet et ildsted, ifølge tidligere salgsoppgaver.

Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene.
Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon. det heis i bygningen.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fungerer som forventet og har normal bruksslitasje i forhold til alder.
Det er noe slitasje nederst på baderomsdøren, men ikke i et omfang som gir grunnlag for avvik.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon, men ifølge tidligere salgsoppgave oppgis badet å være fra 2008 og badet er vurdert ut fra teknisk forskrift for perioden 1997–2010.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt med 15 x 15 cm fliser, og taket er malt. Lyskilden er en lampe over speilet. Det er utenpåliggende rør.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 10 x 10 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 29 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra 2008, membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant montert på et baderomsmøbel med to skapdører, et gulvmontert toalett og en 72 cm innfliset dusjvegg. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
På den ene veggen er det et vegghengt skap med hyller og skapdører, som gir ekstra lagrinsplass.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle vegger på baderommet er i mur, og fuktsøk i konstruksjonen ved hjelp av hullboring er derfor ikke mulig.
Det ble foretatt en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.
Disse målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.



Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 60
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2022, med kjøkkeninnredning fra Kvik.

Gulvet er av parkett, og veggene er slettmalte. Taket er slett malt og har spottelampe samt lys under overskapene som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr fra Bosch
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Bosch
Avtrekksvifte med kullfilter fra Bosch
Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser. Benkeplaten er en tynn kompositttplate med underlimt vask og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet har en moderne utforming med god skap- og benkeplass. Det store kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekksvifte fra bosch med kullfilter. Avtrekket er funksjonstestet, og ingen avvik er registrert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har utenpåliggende galvaniserte rør på badet fra 2008.
Fra inspeksjonsluken i taket er det synlige vannrør av plast som antaes er ført til kjøkken.
Det er også stoppekraner tilgjengelig i luken.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern, som er synlige fra inspeksjonsluken i taket på badet.

Ifølge tidligere salgsoppgave rehabiliterte sameiet alle soilrør og bad i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk via et sentralt ventilasjonsanlegg.
Det er tilførsel av luft til enkelte rom gjennom en luftespalte i veggen på kjøkkenet.
Innendørsklimaet oppleves som godt.





TG 1 Varmesentral

Det er installert radiatorer i stuen, kjøkkenet og på begge soverommene.
I tillegg er det varmekabler på badet.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Det er sameiets ansvar å holde dette vedlike, og videre undersøkelser er ikke gjort

TG 1 Oppvarming

Varmekabler på badet. Radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Det elektriske anlegget i leiligheten ble i 2021/2022 byttet ut, ref dagens eier.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Hafslund nett har byttet alle strømmålere i borettslaget i 2017. I 2004 ble el-anlegg i kjeller oppgardert i regi av sameiet,

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

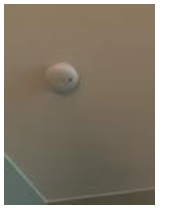
Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget,

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 60
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

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 brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70			70	5
Kjellerbod		3		3	
SUM	**70**	**3**			**5**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, entré /gang		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest fra 1936.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	3

Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 60
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder er oppført som S-rom Rom(bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
30.1.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	46	60		0	2675.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Wilhelm Færdens vei 15 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Wilhelm Færdens Vei 15

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
H0301/BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15	951985929	H0301	OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G A/S	Martini Mathias Kolle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
42

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde på Marienlyst, med kort avstand til alle nødvendige servicetilbud. Marienlyst/Majorstuen er kjent for sin sentrumsnære beliggenhet og attraktive boligområder, samt som et viktig knutepunkt for trafikk og kollektivtransport i Oslo. I Bogstadveien finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter og motebutikker.
Valkyrien er et moderne senter med flere butikker, en food court og Vinmonopol. Det er også kort vei til den kjente Colosseum kino, Colosseum senter og Sats Colosseum.
Området har flere flotte grøntområder som Marienlystparken, Stensparken og Frognerparken, som tilbyr gode tur- og rekreasjonsmuligheter. En tur med T-banen tar deg til Sognsvann, Holmenkollen og Nordmarka, som har fantastiske turmuligheter både sommer og vinter.
Den nærmeste matbutikken er Joker i Kirkeveien, som også er åpen på søndager. Coop Extra i Harald Hårfagres gate er en større dagligvarebutikk, og søndagsåpne Bunnpris ligger også i Kirkeveien. For et bredere utvalg kan du besøke Meny Colosseum og Jacobs Majorstuen, som begge har ferskvaredisk og et rikt utvalg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, og det er godt med parkeringsmuligheter rundt boligen.
Fra felles inngangsparti er det tilgang til leiligheten i 3. etasje via trapper eller heis.
Parkeringsplasser til leie i selskapet (mnd. leie kr. 500,-). Styret tildeler plasser etter ansiennitet. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg.
4 plasser har lademulighet for el-bil.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsplan med ID U 1.0-1.5 S-2255 datert 01.10.87.
Tilstøtende eiendommer er regulert til friområde, boligområde, spesialområde (gravlund) og annet veiareal.

Om tomten

Eiet tomt / 2675 kvm.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske betingelser ved leilgiheten :

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.920,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 4.919,-
Internett 199,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS04 802,-

Borettslaget har IN-ordning som gir mulighet til å nedbetale hele eller delvis deler av fellesgjelden.

Beskrivelse av borettslaget
Borettslaget består av 62 andelsleiligheter fordelt på tre oppganger.
Borettslagets hjemmeside: http://www.kirkeveien112.no.
Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren mellom B- og C-oppgangen.

Utleie muligheter:
Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Hele boligen kan leies ut med styrets godkjenning etter bestemte vilkår ihht. vedtektene punkt 4-2 og borettslagsloven §§5-3 til 510.

Parkering / Garasje
Borettslaget har 17 parkeringsplasser som leies ut (kr. 500,-) etter ventelister, 4 av disse er tilknyttet ladestasjoner for el- og hybridbiler, og disponeres av beboer som leier den enkelte parkeringsplassen. Beboere som ønsker å leie parkeringsplass tar kontakt med styret.
Det er også mulighet for kjøp/leie av parkeringsplass i parkeringshus i området.
Ellers er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Opplysninger om boligselskapet:
Forkjøpsrett: Nei
Styregodkjenning: Ja
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter
Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.

Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 60
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1970

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
NUF	5893133			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige tegninger			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Årsmøter samiet			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2025	
2	07.05.2025	
3	12.09.2025	
4	12.09.2025	
5	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 60
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i

Wilhelm Færdens vei 15 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 60
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Servitutter og heftelser.Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martini, Mathias Kolle	9578-5998-4-2729852	2025-09-09 13:04:20

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0043/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelm Færdens vei 15A, 0361 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Mathias Kolle Martini

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3057158
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utført av tidligere eier i 2008

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008, uvisst utfører.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: gjort av tidligere eier. fremkom ikke da jeg overtok boligen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utført i slutten av 2021 og starten av 2022 av Atom Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2022 av Atom elektro

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: alt arbeid utføres i regi av styret på vegne av sameiet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: leilighet er i 3. etasje, lite relevant

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: vanlig brukt og vedlikeholdt bad.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ilsted er plombert i enheten.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Vinduer nylig uskiftet i hele blokken.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: leiligheten kan leies ut i samsvar med styrets og sameiets vedtekter

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort av takstmann 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takstrapport 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Marienlyst-løftet som er planlagt av Oslo kommune skal gjennomføres på senere tidspunkt

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Felleskost nylig økt for å nedbetale fellesgjeld. God drevet sameiet.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0043/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Martini, Mathias Kolle	2025-09-09

Identifikasjon

bankID Martini, Mathias Kolle

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0043/25 . Vår ref.: 5416-1-42 Dato: 09.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15
Organisasjonsnr:	951985929
Andelseier:	Martini, Mathias Kolle
Medeier:	
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Wilhelm Færdens vei 15A , 0361 OSLO
Andelsnummer:	42
Gnr.	46
Bnr.	60
Borettsinnskudd:	Kr. 26 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 5893133.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Parkeringsplasser til leie i selskapet (mnd. leie kr. 500,-). Styret tildeler plasser etter ansiennitet. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. 4 plasser har lademulighet for el-bil. Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating i hht selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens ¤ 5.3 5.7 De som ikke møter opp på dugnad blir fakturert kr. 500 som ett engangsbeløp. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Dette gjelder KUN OBOS04, lånenummer 98208140019. Mulighet til å innfri i forbindelse med lånets forfall pr 30.05 og 30.11.Andelseier må ta kontakt med oss senest 1 mnd før nedbetalingsmåneden. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, mai, juni, september og november. Borettslaget har hjemmeside vibbo.no/5416

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208140019
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	4 594 756,00
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208334042
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	11 923 129,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med 31.12.2025

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: 6 016,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820814001; IN lån 1 - Akonto renter	399,38	
Lån nr: 9820814001; IN lån 1 - Akonto avdrag	393,12	
Felleskostnader	4 919,00	
Eiendomsskatt	106,00	106,00 fra 01.11.2025
Internett	199,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	17,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 752,-
Annen formue:	931,-
Gjeld:	294 908,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208140019
Restsaldo:	87 728,06
Kapitalkostnader:	790,03

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208334042
Restsaldo:	203 806,00
Kapitalkostnader:	942,49

Avdragsfrihet til og med 31.12.2025

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 291 534,06,-, 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 Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@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/Irene Standnes, e-post: WF15@styrerommet.no

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.

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 6.570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15 Org. nr. 951985929
G.nr. 46 Bnr. 60
Vedtatt på ordinær generalforsamling 3.4.2006
Endret på ordinær generalforsamling 11.05.2017
Endret på ordinær generalforsamling 14.05.2021
Endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15 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.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 1.000,-.

(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 en 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) 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.

(5) 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) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) 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.

(5) 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.

5416 Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 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. Andelseier som får installer nødvendige hjelpemidler, på grunn av funksjonshemming, er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjoner og tilbakeføring til opprinnelig stand.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og 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.

(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, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Beboerne skal på egen bekostning dekke utskiftning eller reparasjon av radiatorens regulator. Ved feil på selve radiatoren, dekkes dette av borettslaget. Beboer må rådføre seg med styret før autorisert rørleggerfirma bestilles og eventuelt gjennomfører utbedringer.

(10) Andelseier skal på egen bekostning dekke utskiftning eller rparasjon av postkassens dør, låssylinder og nøkkel.

5416 Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15

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 en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(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 pkt. 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) **Dugnad**
Borettslaget praktiserer dugnad. Årlig gjennomføres det 2 dugnader (vår og høst). Andeler som ikke møter, ilegges et gebyr på kr 500,-. Gebyret innkreves etterskuddsvis over felleskostnadene og beløpet kan reguleres av styret.
Styret vil registrere oppmøte på dugnad og sender melding om dette til forretningsfører som følger opp innkreving ved unnlatt oppmøte. Styret er pålagt å varsle om dugnad 3 uker i forkant.

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 minst to og høyst 4 andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

5416 Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15

(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.

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 en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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.

HUSORDENSREGLER FOR
BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

I. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Beboerne i Wilhelm Færdens vei 15 skal bidra til å holde ro og orden, og å følge de gitte husordensregler og å vise hensyn overfor hverandre.
2. Det er ikke tillatt å henge eller plassere noe på toppen eller utsiden av gelenderet på balkongene. Blomsterkasser må henge innvendig. Sigarettsneiper skal ikke kastes ut fra balkongene, eller utenfor inngangsdørene til oppgangene.
3. Hoveddørene skal holdes låst hele døgnet. Beboerne anmodes om ikke å slippe inn folk som sier de skal dele ut brosjyrer og lignende. Den som eventuelt slipper noen inn, må påse at vedkommende forlater oppgangene etter oppdraget.
4. Bruk av radio, stereoanlegg, tv og musikkinstrumenter avpasses slik at det ikke forstyrrer andre. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i gården. Igangsetting av oppvask- og/eller vaskemaskin skal ikke skje etter kl. 23:00. Det skal ikke bankes eller borres på lørdager etter kl. 17.00, søn- og helligdager. Nabovarsel skal gis i rimelig tid ved planlagt oppussing ellet annet støyende arbeid som ventes å vare over lengre tid.
5. Banking og risting av tepper, matter, sengetøy og tøy må **ikke** foretas på balkongene eller over vindusposter, i trappegangene eller på gårdsplassen.
6. Bilparkering foretas kun innenfor de oppmerkede felter. Sykler parkeres i stativ.
7. Henvendelser til styret skjer per e-post, eller skriftlig til styreleders postkasse. Styret kan kontaktes per telefon dersom det dreier seg om høyst viktige saker som krever raske beslutninger eller iverksetting av tiltak.

II. BRUK AV FELLESROM

1. Fellesrommene må nyttes til de formål som de er bestemt for.
2. Gårdsplass, trappeganger, kjellerkorridorer og sykkelrom skal være ryddige og må aldri sperres, dette gjelder også alle dører i gårdens fellesarealer (Brannvesenet).
3. Avfall pakkes godt inn før det kastes. Bygningsavfall fra oppussing, opprydding eller flytting, møbler, juletre og annet ukurant avfall må beboeren selv bringe bort. Borettslaget har kun avtale om henting av rest-, papp- og papiravfall.
4. Etter bruk av vaskeriet skal det være ryddet, og gulvene skal vaskes. Gulvtepper, løpere og plagg som loer og farger må ikke kjøres i vaskemaskiner og rulle.
5. Beboerne skal være behjelpelige med å slukke alle lys som er på unødvendig, lukke dører og påse at vinduer i kjeller og oppganger er lukket i den kalde årstiden.

III. BRUK AV LEILIGHETEN

1. Beboerne er ansvarlige for at leiligheten til enhver tid er i god stand.
2. Styret har anledning til å inspisere leilighetene.
3. Beboerne skal på egen bekostning, innenfor leiligheten, vedlikeholde låser, nøkler (bestilles gjennom styret), ruter, vannkraner, servanter, vannklosetter, seter og lokk, sisterne, badekar, kjøleskap, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, samt foreta oppstaking av sluk og avløpsrør til egen vannlås. Likeså påligger det beboeren å vedlikeholde ledninger og veggfaste innredninger som beboeren selv har anbragt. Oppstår det mangler som Borettslaget skal utbedre – og kan utbedringen ikke utstå uten at beboeren utsetter eiendommen for åpenbare skader – plikter beboeren å søke skaden avverget, om nødvendig
4. Lufting av leiligheter må ikke skje i trappegang.
5. Oppsetting av private antenner og parabol antenner er ikke tillatt. For feilmeldinger, se Vibbo.
6. Avløpene på balkonger og terrasser holdes rene for snø, is, løv og lignende. Salt må ikke brukes til opptining.
7. På Brannbalkongene må det ikke lagres møbler og lignende. Husk at dette er rømningsveier som skal være fremkommelige for deg selv, eller dine naboer dersom behovet skulle oppstå for å måtte evakuere.
8. Alle plikter å ha riktig navneskilt på dør og postkasse. Lite postkasseskilt (32x78mm) kan bestilles på skiltbutikken.posten.no. Skilt på ringeklokkene utendørs er styrets ansvar.
9. Markisene skal være røde- og beigestripede med fargekode 320028 eller farvekode 320-309 Sattler.
10. Det er ikke tillatt å montere ventilatorvifte til luftekanal eller -luke. Det skal kun brukes kullfilter som kjøkkenvifte i borettslaget.
11. De nye vinduene som ble montert i 2022-2023 må smøres med WD40 på alle hengsler / glideskinner en gang i året. Vinduene vil bli lettere og åpne og lukke ved jevnlig vedlikehold med WD40. Se også på Vibbo under Tema.

IV. PARKERINGSPLASSER

1. Styret fører venteliste for borettslagets parkeringsplasser, denne er til enhver tid oppdatert på Vibbo. Det vil bli belastet et gebyr ved tildeling av parkeringsplass. Det vil være til enhver tids gjeldende sats som blir belastet av Obos som forretningsfører.
2. Andelseier må ha bopeladresse (fast adresse) og bo i gården for å kunne få tildelt parkeringsplass.
3. Ved fremleie av andelseiers leilighet bortfaller retten til å bruke eller fremleie parkeringsplassen i tidsrommet boligen er utleid.
4. P-service kontrollerer gårdens parkeringsplasser. Husk gyldig oblat i frontruten

5. Hvis en innehaver av parkeringsplass ikke lenger ønsker å benytte plassen, skal meddelelse gis til styret.

V. FOR ØVRIG

1. Ved evt. fremleie se vedtektene til Wilhelm Færdens vei 15. Man må søke styret om tillatelse til fremleie. Det må informeres evt. leietakere om vedtak på generalforsamlingen som gjelder fellesskapet, ordensregler og navneskilt. Det vil bli belastet et gebyr ved en søknad om framleie av leiligheten, og det vil v ære til enhver tids gjeldende sats som blir belastet av Obos som forretningsfører.
2. For saker som ikke fremgår av ordensreglene vises til Vedtektene for Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15, samt til Borettslagsloven 6.juni 2003.

Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15 har epostadresse: wf15@styrerommet.no

Revidert mai 2017
Revidert 14.mai 2021.
Revidert mai 2023
Revidert mai 2024
Revidert mars 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

Organisasjonsnummer: 951985929
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Vestre Aker Menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS Hedda Trøan ble valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører ble Hedda Trøan valgt. Som protokollvitne ble Jostein Bjørndal og Hanna Thevik valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5416
BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

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

Dato for årsmøtet:
5. mai 2025 kl. 18:00, Vestre Aker Menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon - beboermøte
Etter GF vil det være et beboermøte. Dersom det er noe man lurer på kan man spørre her.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orientering om endring av HusOrdensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

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

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Større vedlikehold og rehabilitering.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000kr.

Sak 7

Orientering om endring av HusOrdensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble oppdatert i mars 2025. Se under III Bruk av leiligheten,

nr. 9 Markisene skal være røde- og beige stripede med farvekode 320028 eller farvekode 320-309 Sattler.

nr. 11 De nye vinduene som ble montert i 2022-2023 må smøres med WD40 på alle hengsler og glideskinner en gang i året. Vinduene vil bli lettere å åpne og lukke ved jevnlig vedlikehold med WD40 en gang iåret. Se også på Vibbo under Tema..

Styrets innstilling

Til orientering

Forslag til vedtak

Vedtatt

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

2 varamedlemmer skal velges for ett år.

Innstilling

Styret har foreslått til Valgkomiteen ved Oda Gramer, at Jacob Søreide og Linda Trøbraaten velges til Varamedlem ett år til. De har sittet ett år fra 2024.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jacob Søreide

  Ble valgt inn i 2024. Han stiller til gjenvalg og det er positivt.
- Linda Trøbraaten

  Vært med i styret i flere omganger. Hun kjenner gården og hun har bodd her i over 20år, og det er positivt.

Valg av 1 medlem til valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem til valgkomiteen:

- Helga Brekke

  Bor i oppg.A og har bodd i gården i flere år.
- Oda Gramer

  Bor i oppg.A og hun har vært med i et år i valgkomiteen og hun takker ja til et år til.

Styrets årsrapport

Styrets beretning

2024.

Styremøter: Det er avholdt 10 styremøter i 2024/2025. Styret har i tillegg hatt dialog per epost og telefon og kommunikasjonen innad i styret har vært god. Styret har også deltatt på møter og befaringer med andre prosjekter, .

Dugnad: Det ble avholdt dugnad vår og høst 2024, Det var et godt oppmøte på dugnadene noe som styret synes er meget bra og vi håper på et godt fremmøte i årene fremover også..

Dyrkekassene står klare på plenen så her kan grøntgruppen så.

Vaskeri: Det er basert på en "tillitsbasert betalingsløsning" fra 2019. Man skriver seg opp på listen med antall vask, tørketrommel eller tørkeskap man har hatt hver gang, og så blir man fakturert av styret hvert kvartal.

Vindusprosjekt: De nye vinduene ble ferdigstilt høsten 2023. Ett-årsbefaringen var november 2024, og NyttVindu / Vindus Entreprenøren har nå utbedret punktene fra reklamasjonene. Prosjektleder var OBOS Prosjekt på vindusprosjektet. Beboerne må smøre alle vinduenes hengsler og glideskinner med WD40, og vi anbefaler hver høst, dvs. en gang i året.. Vinduene vil også bli lettere og åpne etter smøring.

Det gjenstår noe mur/mørtelarbeid ved vinduene på verandasiden som skal utbedres våren 2025.

Salg/bruksoverlatinger: Det har vært **10** salg siden GF mai 2024. I praksis innebærer dette nye naboer, høy flytteaktivitet og mye oppussing. Vi ber alle om å vise hensyn til sine naboer. Husk å skrive på Vibbo og varsle vedr. arbeid i leilighetene, og vi minner om å lese Husordensreglene..

Finansiell situasjon: Styret økte felleskostnadene med 15% fra 01.01.2025 for å bygge opp gårdens likviditet.

Utført arbeid: Styret har gjennom året påsett at nødvendig vedlikehold har blitt utført.

- Byttet låsen i inngangsdør til oppgang A (før oppg. C).
- Gravco sugde opp sandslam i kummen mellom oppg. B og C, og den ved inngangen til kjelleren mot WFvei 13. dette bør gjøres hvert 5 år.
- Orona byttet 2G kortet i heisalarmene til 4G, da 2G nettet vil bli faset ut i 2025. Heisene våre er gamle og alle må vise hensyn og ikke overbelaste de. Det er dyrt å få service ved heisstopp da det koster cirka 6.000kr hver gang. Når vi må skifte heisene vil det være en kostnad på cirka.1.500.000 per heis/oppgang. Vi håper defor at våre heiser vil holde i flere år, så vær varsom med heisene.
- Elektrofagmannen har skiftet varmekabel ut mot Kvn. og en del av nedløpsrennen ble byttet ut pga. frost skade/frostspreng i nedløpsrennen.
- Flexcom (Nornett) v/Kvernstad fjernet parabolantennene på taket og det gamle utstyret som stod igjen i kabelrommet i 8etasje i B-oppg..

Styret legger jevnlig ut informasjon gjennom året på VIBBO, så følg med på VIBBO.

Husordensreglene ble oppdatert i mars 2025. Se under III Bruk av leiligheten,. Nr. 9 Markisene skal være røde- og beige stripede med farvekode 320028 eller farvekode 320-309 Sattler.

nr. 11 De nye vinduene som ble montert i 2022-2023 må smøres med WD40 på alle hengsler og glideskinner en gang i året. Vinduene vil bli lettere å åpne og lukke ved jevnlig vedlikehold med WD40. Se også på Vibbo under Tema..

Øvrige kommentarer fra styret:

Det vært mange salg i WFvei 15 i løpet av de siste årene. Dette har medført stor aktivitet knyttet til flytting og oppussing.

1. Parkering av biler på ikke tildelte og oppmålte områder er ulovlig. Det gjelder uavhengig av lengden på stoppet eller formålet. Styret har sagt at det er ok med kortere stopp utenfor oppgangene dersom det ligger en lapp i vinduet med navn og telefonnr. Det bør altså være tydelig at man bærer inn og/ eller ut av leiligheten og det er KUN for en svært begrenset periode.
2. Dersom dører er igjen og det ikke er antydning til aktivitet i leilighet eller oppgang, påberoper styret seg den rett å avbilde bilen og melde inn til vaktselskapet med de konsekvenser det medfører. Det er ikke tillatt å sette bilen på oppmerkede plasser da de tilhører og betales av andre beboere. **Biler tilhørende håndverkere skal ikke under noen omstendigheter være parkert på WFvei 15 områder.**
3. Det har vært stor aktivitet knyttet til oppussing. Vi oppfordrer på det sterkeste alle beboere som skal gjennomføre slike aktiviteter til å 1) lese husordensregler 2) henge opp varsel i alle oppganger som berøres (borring høres eksempelvis i hele WFvei 15) og 3) forhøre seg fysisk med sine nærmeste naboer om det er noen spesielle tidspunkter eller annet som medfører store ulemper for disse. På samme måte gjelder dette også klaging til styret fra berørte naboer. Vi oppfordrer også dere til å først og fremst ta kontakt med de som pusser opp, dersom man klarer å avdekke hvem det er. Det er viktig når man bor så tett på hverandre å kunne kommunisere med hverandre, og kjenne sine naboer.

Styret er ellers fornøyd med året som har gått og setter stor pris det engasjementet som vises av beboerne i WFvei15.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Sandslam, Gravco 4 G kort, Orona Skiftet varmekabler Kontrollert brannslukningsapprarater, Bygårdsservice	Sugde opp sandslam i kummen mellom oppg. B og C, inngang til kjeller i WF13 Skiftet fra 2G til 4G kort Varmekabler skiftet ut mot Kvn, byttet nedløpsrenne, Fjernet parabolantenne på taket
2023	Led lys i trappeløp Vindu Økt ladekapasitet for el-biler Fibernett/Obos Open Net	Sensorene ble justert. Reklamasjonene ble avklart, resterende vindu montert, 14 vindu ble skiftet til vendbare. På de oppsatte ladestolpene ble det montert et ekstra ladepunkt. Vi har nå 8 ladepunkter. Infrastruktur tillater å øke dette med 2x4 ladepunkter til.
2023	Adresseendring Kjellervindu inngangsside	Reforhanldet avtalen, får utskiftning av alle ruterne, og omlegging av fiber i noen leiligheter. Kommunen bestemte å endre adressen vår til Wilhelm Færdens vei 15. Karmene ble malt.
2022/2023	Skiferplater fasade Vinduer og terrassedører skiftet, leverandør Vindu Entreprenøren AS	Løse plater ble festet og fuget for å forhindre frostspreng. Alle vinduene, terassedørene og oppgangsvinduene ble skiftet, samt i kjeller mot WFvei13. Reklamasjon og sluttbefaring ble utført november 2024.
2021	Kontroll brannsikring Heisene, sikkerhetspålegg utbedret, leverandør Orona AS	Norsk brannvern har inspisert alle leiligheter og sjekket røykvarslere og skiftet brannslukningsapparatene. Utbedret pålegg, fotoceller ble installert slik at heisen stopper om noe sittes gjennom gitteret
2019	Feid pipene	I tillegg har Norsk brannvern inspisert alle leilighetene, sjekket røykvarslere og skiftet brannslukningsapparatene.
2019	Skifet varmekabler	I nedløp mot Kirkeveien 114 og mot Wilhelm Færdens vei.
2018	div	Spylt opp tett nedløp fra takrenne utenfor inngang til kjelleren motKvn.110. Innkorting av hovedwire til heis oppgang A og C. Fortum byttet varmeveksler på fjernvarmeanlegget i kjelleren.

		Montert håndtak i inngangsparti for eldre beboer i oppgang C.
2018	Etablert el-bil lading	
2017	div	Hafslund nett har byttet alle strømmålere i borettslaget til slik at avlesning nå går automatisk til leverandør. Montert automatiske døråpnere i oppgang B og C for beboere som har fått dette dekket gjennom hjelpemiddelsentralen. Montert gelender i mellom kjeller og inngangsparti i oppgangene. Ekstra søppelskap for papp- og papir oppført.
2016	Div	Et bjørketre ble felt mot Wilhelm Ferdens vei. To trær ble beskjært mellom oss og Kirkeveien 114. Ny flyteramme og rist på kum, lagt ny asfalt hvor dette var nødvendig, og flyttet søppelskapene. Innkortet hovedvaieren.til heis i oppgang A.
2015	Etablert nye søppelskap	
2014	Rehabilitering av brannbalkonger	
2014	Fiberbredbånd	Installasjon av fiberbredbånd fra Lynet internett (individuell løsning)
2011	Vedlikehold	Utskifting av den ene av tvillingpumpene på ekspansjonskaret på fyrkjelen. Nytt callinganlegg og ringeklokker
2010	Maling av oppganger ferdigstilt	
2009	Maling av oppganger	
2009	nedløpsrennene	Elektrofagmannen oppgraderte varmekablene i nedløpsrennene.
2009	fjernvarmeveksler	Rørleggervakten innstallerte på fjernvarmeveksleren en skoldingsventil
2009	ekspansjonskar	Skiftet ekspansjonskaret i fyrrommet.
2009	Vinduer/verandadører	Alle utvendige vinduer/verandadører malt av Alfa malerfirma.
2009	Trappeoppgangene ble malt.	
2008 - 2008	Soil/bad	Rehabilitering av soilrør og bad. VVS Senteret Norge ble valgt som entreprenør
2007 - 2008	Bytte av vinduer	Gjelder 8. etg.
2007	Bad soil	Bad soil rør rehabilitering er under prosjektledelse av Opak. Etter anbefaling fra Opak ble vinduene i 8 etg skiftet pga råteskader.
2007	Oljetanken ble fjernet	

2006	Tak skiftet av Nortekk grunnet råteskade	Tak skiftet av Nortekk grunnet råteskader
2006	Lysarmatur	Lysarmatur skiftet i hver etg i alle oppganger. Utført av Elektrofagmannen
2006	Vinduskarmer utenfor kjellervinduer malt	
2006	Sentrifuge fjernet	og erstattet med tørketrommel
2005	Vedlikeholdsarbeid	Alle avløpsrør (soilrør) for kjøkken ble skiftet fra kjellergulv frem til ethvert utstyr til og med i 7. etasje, samt kaldt- og varmtvannsrørene fra kjeller til 7. etasje.
2004	Vedlikeholdsarbeid	Oppgradert el-anlegg i kjeller. Skiftet tvillingpumpe på ekspansjonsanlegget i fyrkjele. Skiftet heisalarm. Skiftet kobberbeslag over tak i oppgang B.
2003	Vedlikeholdsarbeid	Kaldtvannstrekket i kjelleren ble skiftet. Fjernvarmeoppkobling. Varmekabler i to nedløpsrenner ble skiftet. Fjernet gammelt antenneutstyr på taket.
2001	Vedlikeholdsarbeid	Balkongene oppusset utvendig. Tilstandsrapport utarbeidet.
2000	Vedlikeholdsarbeid	Nye dører både utvendig og innvendig, samt ny helle med rist foran inngangsdørene. 3 bjerketrær hugget ned mot WilhFærdensvei og 3 nye er plantet.
1999	Vedlikeholdsarbeid	Vaskeljelleren malt, samt alle kjellergulv.
1998	Vedlikeholdsarbeid	Nytt sykkelstativ i gården oppført. Heisene oppgradert og nytt innvendig interiør og heisalarm installert. Installert vaskeautomat i forbindelse med kjøp av ny vaskemaskin, sentrifuge og ny rulle.
1996	Vedlikeholdsarbeid	Utbedring av heisene.
1996	Vedlikeholdsarbeid	Inngangsparti i alle oppgangene hellebelagt halveis opp til 2 etg.
1995	Vedlikeholdsarbeid	Heiser vedlikeholdt, byttet wire i oppgang A og C
1990	Vedlikeholdsarbeid	Stigeledning og innvendig elektrisk anlegg. Spareventiler skiftet i alle lei/dusjer.
1989	Vedlikeholdsarbeid	Tetting av gulv i 8.etg og lagt gulvlemmer. Nye vannbeslag på verandakantene. Installert toalett i kjeller (ifyrrommet). Nye markiser. Oppussing av balkonger. Utskifting av vinduer.

1988	Vedlikeholdsarbeid	Godtok tilbud fra blikkenslagermester av tak og terrasse.
1987	Vedlikeholdsarbeid	Porttelefoner installert.
1976	Vedlikeholdsarbeid	Utskifting av radiatorer.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HHUSP-7OAF7-1X2CV-0K0QL-02IC1-1NCG2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

5416 BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**83 492**	**1 532 793**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		314 367	-939 157
Tillegg for nye langsiktige lån	19	11 923 129	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-12 163 860	-510 145
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-91 453	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-17 817**	**-1 449 302**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**65 675**	**83 491**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	258 660	1 229 267
Kortsiktig gjeld	-192 985	-1 145 776
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**65 675**	**83 491**

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15
ORG.NR. 951 985 929, KUNDENR. 5416

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		515 392	490 190	517 104	504 372
Innkrevde felleskostnader	2	3 285 387	3 147 096	3 268 503	3 735 628
Andre inntekter	3	34 116	19 152	605 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 834 895**	**3 656 438**	**4 390 607**	**4 265 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 500
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 965	-15 158	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-115 758	-120 763	-128 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-13 841	-74 392	-75 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-520 990	-1 442 842	-722 500	-720 000
Forsikringer		-185 916	-173 099	-191 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-490 816	-492 948	-489 000	-542 000
Energi/fyring	10	-769 801	-878 778	-850 000	-830 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 056	-155 496	-156 000	-148 056
Andre driftskostnader	11	-173 320	-210 375	-195 800	-188 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 602 612**	**-3 735 001**	**-2 989 450**	**-3 008 056**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 232 283**	**-78 563**	**1 401 157**	**1 256 944**
Innbetalt andel fellesgjeld		91 453	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 323 736**	**-78 563**	**1 401 157**	**1 256 944**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	996	8 505	0	0
Finanskostnader	13	-1 010 365	-869 099	-1 004 000	-1 025 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 009 369**	**-860 594**	**-1 004 000**	**-1 025 000**
ÅRSRESULTAT		**314 367**	**-939 157**	**397 157**	**231 944**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		314 367	0		
Fra annen egenkapital		0	-939 157		

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15
ORG.NR. 951 985 929, KUNDENR. 5416

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 612 860	1 612 860
Tomt		691 000	691 000
Andre varige driftsmidler	15	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 303 862**	**2 303 862**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 039	5 425
Andre kortsiktige fordringer	16	8 245	1 221 376
Andre obligasjoner		1 590	1 590
Driftskonto OBOS-banken		214 879	0
Sparekonto OBOS-banken		907	876
SUM OMLØPSMIDLER		**258 660**	**1 229 267**
SUM EIENDELER		**2 562 522**	**3 533 129**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 1 000		62 000	62 000
Annen egenkapital	17, 18	-15 909 691	-16 224 058
SUM EGENKAPITAL		**-15 847 691**	**-16 162 058**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	16 694 528	17 026 712
Borettsinnskudd	20	1 522 700	1 522 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 217 228**	**18 549 412**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		180 978	589 438
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	276 175
Påløpte renter		5 283	85 272
Påløpte avdrag		0	39 603
Påløpte kostnader		0	155 287
Annen kortsiktig gjeld	21	6 724	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**192 985**	**1 145 776**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 562 522**	**3 533 129**
Pantstillelse	22	26 992 700	26 992 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Borettslaget Wilhelm Færdens Vei 15

Irene Standnes Line Benedicte Schiørn-melbye Antti Juhani Kukkonen

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 002 568
Kabel-TV	148 056
Parkeringsleie	108 000
Eiendomsskatt	18 963
Garasjeleie	3 600
Strøm elbil	2 400
Ekstra kjellerbod	1 800
Kapitalkostnader på IN-lån	515 641
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-249
Overført til kapitalkostnader	-515 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 285 387**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger vaskerianlegg	16 670
Ladeinntekter småpengeinnbetaling	17 446
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 116**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 953, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 965.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-3 113
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 729
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 841**

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-40 682
Drift/vedlikehold elektro	-51 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 400
Drift/vedlikehold heisanlegg	-359 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 956
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 581
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-7 020
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-520 990**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 334
Vann- og avløpsavgift	-261 385
Feieavgift	-7 344
Renovasjonsavgift	-201 753
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-490 816**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-48 004
Fjernvarme	-721 797
SUM ENERGI / FYRING	**-769 801**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 652
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 216
Driftsmateriell	-1 173
Vaktmestertjenester	-39 435
Renhold ved firmaer	-62 925
Snørydding	-18 731
Gressklipping	-8 719
Andre fremmede tjenester	-13 425
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 953
Andre kontorkostnader	-3 616
Bank- og kortgebyr	-2 474
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-173 320**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	954
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31
Andre renteinntekter	11
SUM FINANSINNTEKTER	**996**

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-80 013
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-126 332
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-18 827
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-288 834
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-466 291
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-43
Renter og provisjon på kassekreditt	-29 025
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 010 365**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1969	1 612 860
SUM BYGNINGER	**1 612 860**

Tomten ble kjøpt i 1969.
Gnr.46/bnr.60
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelbrønn		
Tilgang 2017	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	295 925	
Avskrevet tidligere	-295 924	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	1 127
Ladeinntekter	528
Vaskerianlegg 2. halvår	6 590
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 245**

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-16 395 851
Egenkapital fra IN tidligere	743 189
Egenkapital fra IN 2024	91 453
Reduksjon EK fra IN	-348 482
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-15 909 691**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 759 540	
Nedbetalt i år	4 240 460	
		0
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-6 900 000	
Nedbetalt tidligere	199 180	
Nedbetalt i år	6 700 820	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2009	-1 738 690	
Nedbetalt tidligere	742 668	
Nedbetalt i år	996 022	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.2024: 5,79%, løpetid 28 år		

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

Opprinnelig, 2010	-9 026 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 193 601

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	226 558	
Nedbetalt tidligere, IN	743 189	
Nedbetalt i år, IN	91 453	
		-4 771 399

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-11 923 129	
Nedbetalt i år	0	
		-11 923 129
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 694 528**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS banken AS	**Første avdrag er 30/01-2026**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026	
9, 10, 11, 12, 13, 14		250
15, 23, 31, 39, 47, 48		250
49, 50, 51, 52, 53, 54		250
8, 62		300
16, 17, 18, 19, 20, 21		350
22, 24, 25, 26, 27, 28		350
29, 30, 32, 33, 34, 35		350
36, 37, 38, 40, 41, 42		350
43, 44, 45, 46		350
1, 2, 3, 4, 5, 6		400
7, 55, 56, 57, 58, 59		400
60, 61		400

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1969	-1 522 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 522 700**

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Korrigering driftskonto	-6 724
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 724**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 522 700
Pantelån	16 694 528
Beregnede IN-forpliktelser	486 160
TOTALT	**18 703 388**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 612 860
Tomt	691 000
TOTALT	**2 303 860**

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 5416 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

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

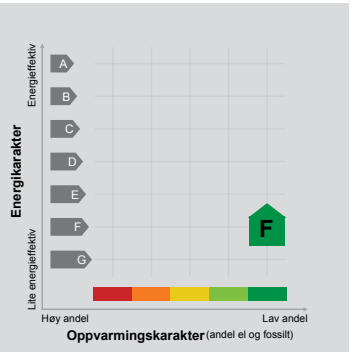
OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelm Færdens vei 15A
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127650
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-72130
Dato	28.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.03.2024
	202011620 - 32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse: KIRKEVEIEN 112A
Tiltakshaver: Borettslaget Kirkeveien 112, v/Jostein Bjørndal
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 46/60/0/0
Søker: A-TRACT AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Kirkeveien 112 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, utskifting av samtlige vinduer, mottatt 22.03.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202011620			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	a10-01	08.06.2020	1/12
Detaljtegning_1	a61-1	08.06.2020	1/17
Detaljtegning_2	a61-2	08.06.2020	1/18
Detaljtegning_3	a61-3	08.06.2020	1/19
Fasade mot nordøst	A41-01	08.06.2020	1/20
Fasade mot Kirkeveien	A41-2	08.06.2020	1/21
Fasade mot sørvest	A41-3	08.06.2020	1/22

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen
avdeling bygge- og eiendomssaker
enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Borettslaget Kirkeveien 112, v/Jostein Bjørndal, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201313719-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Annelise Christiansen | Dato: 11.12.2014 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 112 A-C	Eiendom:	46/60/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Kirkeveien 112 v/ Gro Osland	Adresse:	Kirkeveien 112 B, 0361 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 112 A-C

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.11.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201313719			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/12
Plan	A-100	16.04.2013	1/16
Fasade sørvest	A-401	11.09.2013	1/17
Fasade nordvest	A-402	11.09.2013	1/18
Fasade sørøst	A-403	11.09.2013	1/19

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.12.2014 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Kirkeveien 112 v/ Gro Osland, Kirkeveien 112 B, 0361 OSLO,
linda.kristin.trobraten@schibsted.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VVS Senteret Norge AS
Postboks 793
3002 DRAMMEN

Dato: 30-11-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200806489-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 112	Eiendom:	46/60
Tiltakshaver:	Brl. Kirkeveien 112 v/Irene Standnes	Adresse:	Kirkeveien 112, 0361 OSLO
Søker:	VVS Senteret Norge AS	Adresse:	Postboks 793, 3002 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 112

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Marianne Estevenin - for enheltsleder Caroline Waller

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andenæs VVS A/S
St. Halvards gate 33C
0192 OSLO

Dato: 03 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504432-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 112C	Eiendom:	46/60
Tiltakshaver:	Kirkeveien 112 v/ Irene Standnes	Adresse:	Obos Eiendomsforv. Pb 6668 St. Olavs Pl, 0129 OSLO
Søker:	Andenæs VVS AS v/ Hans Jørgen Werner	Adresse:	St. Halvardsgate 33 c, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 112 A- C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Kirkeveien 112 v/ Irene Standnes, Obos Eiendomsforv. Pb 6668 St. Olavs Pl, 0129 OSLO

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 782-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt P. J. Pierson,

med r 29. januar 1936, anmeldte byggearbeide

vinduer,

på gårds nr. 46, bruks nr. 60,

tomt nr. 112, vei Kirkeveien,

tilhørende A/S. Kirkeveien 112.

er opført under lovmessig tilsyn, jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 5/6.44. er der ikke funnet noget særstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 24/8.1939.

Vann- og Kloakkvesenet, den 25/1.1942.

Feiermesteren, den 24/5.1937.

Aker bygningskontroll, januar 1945.

Bygningssjef.

Angående sticledninger i trappegangene samt arrangement for dobbeltdøring henvises til vedhæftede brev av 27/1.45.

Bygningskontrollen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0043/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 15 A 0361 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 60 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no