NORDVIK

Wilhelm Færdens vei 1B

4 soverom | 110 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Wilhelm Færdens vei 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Vedlegg
70	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 5-roms m/ attraktiv beliggenhet - Peis - Fyring og VV. inkl - 4 soverom - Utsyn mot parken

Prisantydning	**8 600 000,-**
Omkostninger	**216 090,-**
Totalpris	**8 816 172,-**
Fellesgjeld	**82,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 603,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Wilhelm Færdens vei 1B - En lys og innholdsrik 5-roms beliggende i høy 1. etasje mot Marienlystparken. Leiligheten egner seg både for deg som ønsker å forme ditt neste hjem etter egne ønsker og behov, eller for deg som vurderer en investering for utleie. Med en gjennomtenkt og funksjonell planløsning byr boligen på hele fire soverom, separat kjøkken, stue, bad og separat wc.

Høydepunkter:
Peis i stuen
Høy 1. etasje
4 gode soverom
Gjennomgående leilighet
Pent opparbeidet forhave
Separat kjøkken med spiseplass
Bad og toalettrom pusset opp i 2017
A-konto fjernvarme og varmtvann inkl. i felleskostnadene
Sameiet har 14 utendørs p-plasser som leies ut etter venteliste
Umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, kollektiv og flotte rekreasjonsområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm

Tyder


































Hisense
epoq


Hand Wash
Fragrance Free










Sone
30



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0334/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Wilhelm Færdens vei 1B, 0361 OSLO
Gnr 46, bnr 44, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hermann Zimmermann

Kjøpesum og omkostninger
8 600 000,- (Prisantydning)
82,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 600 082,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
215 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
229 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 816 172,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 829 172,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 114 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, fire soverom, bad og toalettrom.
Total BRA: 110 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, gang, kjøkken, stue, fire soverom, bad og toalettrom.

I tillegg disponerer seksjonen bod i kjeller på 4 m².

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Følgende er gitt tilstandshgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av slitasje i form av svellinger på innredningen.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2017.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte frontert, høyskap med profilerte fronter og

overskap med speilfronter. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. Gulv har flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen. Flislagte veggoverflater. Sparklet og malte plater i himling.

Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet i denne seksjonen.

WC-rom:
Wc-rommet er ifølge eier pusset opp i 2017. Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Innredning bestående av benkeskap med glatt front og speil over servanten. Flislagt gulvoverflate og en veggoverflate. Sparklet og malte overflater for øvrig.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulvoverflater er belagt med gulvbelegg i et felt i kjøkken og parkett for øvrig.
Vegger: Malt glassfiberstrie.
Himling: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde målt under befaringen: 2.69 m (målt i stue).

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
-TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper, enkelte sprekker og et skadet/knukket bord i stue.
- Overflatene bærer preg av hull/merker etter eldre innredning, samt stedvis heksesot/misfarge. TG 2 er gitt da det må påregnes overflatebehandling.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i gang og to soverom. Garderobeskap med speil- og profilerte fronter i ett soverom. Garderobeskap med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og to soverom.

Følgende er gitt tilstandshgrad 2:
- Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Ildsteder:
Åpen peis i stue på flislagt felt.

Følgende er gitt tilstandshgrad 2:
- Det er registrert sprekkdannelser i fuger i peisen. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Pipe:
Teglsteinspipe forblendet med glassfiberstrie.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1992.

Følgende er gitt tilstandshgrad 2:
- Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand. Ytterdør til baktrapp i brannklasse EI 30 med 38 db lydmotstand.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Bad: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i over himlingen på badet. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til badet er montert i fordelerskapet. Enkelte koblinger i åpent ledningsnett i krombelagt kobber i wc. Inspeksjonsluke på vegg med stoppekraner og tilførsel av vann i kobber. Drensåpning i underkant av inspeksjonsluken.

Kjøkken/wc: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i klosettet, dreneringsrør fra fordelerskap til wc. Stoppekraner og automatisk vannstopper er montert i fordelerskapet. Enkelte koblinger i åpent ledningsnett i krombelagt kobber i wc.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og wc. Kullfilterventilator over platetoppen. Friskluftsventil på yttervegg i stue og tre soverom. Luftespalte under døren mot badet.

Følgende er gitt tilstandshgrad 2:
- Enkelte oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
- Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter, da avtrekksluken på vegg er stengt), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
- Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.
- Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i

luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Vannbåren varme:
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Følgende er gitt tilstandshgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Brannvarsling:
Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Skadedyr:
Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier om skadedyr/insekter i seksjonen.

Lovlighet:
Endringer i original planløsning: Opprinnelig pikeværelse og anretning fremstår i dag som soverom.

Lyd- og støyforhold:
Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Brannskille:
Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Parkering
Sameiet har utendørs parkeringsplasser som fordeles etter ventelisteprinsippet, ta kontakt med styret. Det er mulighet for tilkobling til ladestasjon El-bil.

Beboerparkering:
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 beboerparkering 2026:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 3 850,- for ett år.
El-bil: kr. 1 300,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 1 925,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 650,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2017: Pusset opp bad og wc-rommet. Nye vann- og avløpsrør.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bad ble pusset opp i ca 2017.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: kommunalt.

Feil og mangler

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.
Svar: Ja.
Beskriv: En nabo har meldt om kre. har aldri sett i denne leiligheten eller i boden.

Offentlige og private forhold

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?
Svar: Ja.
Beskriv: Ny reguleringsplan for ombygging av NRK til boliger er varslet.

Bygningssakkyndig
Peder V. Aubert

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon/murverk, med pusset og malte overflater.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

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

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
Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører (post@enqvist.no) med opplysning om hvem som er leietaker. Ved utleie skal ansvarlig kontaktperson oppgis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra forretningsfører som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer og felles varmtvann. Elektrisk gulvvarme på bad. Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Varmt vann til oppvarming betales a konto via fellesutgiftene og avregnes årlig av Brunata. Den enkelte eier har mulighet å følge med på sitt eget forbruk online.

Det er sendt ut informasjon til samtlige eiere på fremgangsmåte for å logge inn, og denne informasjonen ligger også i beboerportalen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 603,- pr. mnd.
Inkluderer: Andel felleskostnader etter eierbrøk kr. 4 826,-
Akonto fyring kr. 2 273,-
Kabel TV og Bredbånd Frihet M kr. 504,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. felles eiendomsforsikring, indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, lys/oppvarming av fellesarealer, forretningsførsel.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Fyring avregnes årlig, og selger vil således få en faktura på sin del av fyringsoppgjøret ved fyringssesongens slutt. Fyringskostnadene fordeles etter eierbrøken.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen i 2026:

Felleskostnader kr. 7 603,-pr. mnd.
Eiendomsskatt kr. 2 734,- pr. år.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Innboforsikring kommer i tillegg. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 734,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 848 319,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 497 599,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1, orgnr. 988627011

Om sameiet
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 består av 41 seksjoner, 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, og er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 988 627 011.

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Hashi.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets leder:
Kim Martinsen
Mobil: 98204223
E-post: wfv1@styremail.no

Vaktmester:
Carl-Preben Engelstad

Vedlikehold/vindusutskifting:
Styret har innhentet ekstern kompetanse for å sammenligne mottatte tilbud fra flere entreprenører, og har hatt forhåndskonferanse med Byantikvaren. Valg av foretrukken entreprenør er nært forestående men ikke slik at styret kan presentere sin anbefaling på ordinært årsmøte. Styret tar sikte på å få avklart den i løpet av høsten, senest på årsmøte i mars/april 2027.

Heiser:
Heisene ble renovert i 2004 og er med det altså over 20 år i år. Heisene medfører til dels betydelige vedlikeholdskostnader og dette er et gjentagende tema i styret. Eventuelt behov for utskifting vurderes kontinuerlig hvor det sammenlignes kostnad for utskifting opp mot forventet vedlikeholdskostnad. Styret oppfordrer til at heisene brukes med forsiktighet til det de er beregnet for, nemlig persontransport, og at de ikke utsettes for overlast. Det er også viktig å vente med å åpne døren til heisen er stoppet. Vaktmester har montert dørstoppere, for å redusere belastningen på dørhengslene. Styret oppfordrer også til forsiktig bruk av heisene i forbindelse med flytting og renovering. Byggestøv og annet avfall i heisen kan føre til heisstopp. Støvsug evt etter deg hvis det er mye støv, og særlig i sprekken ved døren.

Ombygging av leilighet:
Før ombygging av leilighet, skal plantegninger forelegges styret. Vesentlig ombygging av leilighet, så som flytting av kjøkken, bad og endring av røropplegg, skal godkjennes av styret. Ved søknadspliktig ombygging skal godkjenning fra offentlig myndighet foreligge før søknad til styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret minner om at den enkelte beboer har tilgang til sameiets beboerportal på enqvist.on.no hvor det er mulig å finne kontaktinformasjon til styret, gjeldende husordensregler/vedtekter og mye annet. Tilgang til beboerportalen gjelder for både eiere og leietakere. Ved første gangs bruk må man opprette en bruker.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 82,-pr. 31.12.2026

Denne seksjonen har ingen andel fellesgjeld da den er innfridd. Nedenfor følger opplysninger om lånet for de seksjoner som har andel fellesgjeld.

Lån i Handelsbanken med lånenummer 8398.72.09685 - annuitetslån med administrativ IN-ordning.
Nominell rente 7,450 % p.a., effektiv rente 8,020 % p.a.
Restsaldo pr. 27.08.26 er kr. 424 204,-.
Lånet innfris/reforhandles i 2032.

IN-lånet kan innfris 1 gang årlig. Seksjonseier må gi beskjed til forretningsfører senest 1. oktober for innfrielse ved første årsskifte.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 126 879,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 440 784,-. Megler har ikke blitt forelagt regnskap for 2026, det er i Årsberetningen informert at budsjettet for 2026 vil i svært stor grad påvirkes av vindusprosjektet, hva det vil koste, og ikke minst hvordan det skal finansieres. Dette vil besluttes i ekstraordinært årsmøte.

Boligselskapets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven og er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten særskilt tillatelse fra styret. Reptiler er ikke tillatt. Ta hensyn til øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 95033764

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 830 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidede forhaver med planarealer og sittegruppe. Asfaltert bakgård med biloppstillingsplasser som leies ut etter venteliste.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven.Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Marienlyst passer for deg som ønsker høy livskvalitet uten å gi slipp på nærheten til et pulserende byliv – og for deg som vil slippe hagestell, men fortsatt bo grønt og luftig. Her får du lys og luft, samtidig som Bogstadveien, Norges travleste handlegate, kun ligger noen minutters gange unna. Med T-bane, buss og trikk i umiddelbar nærhet er resten av byen og Nordmarka lett tilgjengelig. Frognerparken – hovedstadens grønne lunge – nås på en kort spasertur, og det er kort vei til universitet, Marienlyst skole og barnehager.

Nærområdet byr på svært gode fritids- og rekreasjonsmuligheter. Marienlystparken ligger like ved og brukes til ballspill, i tillegg til at den har et flott minigolfanlegg. Friggfeltet, med flere fotballbaner, ligger også rett utenfor døren. Frognerparken, med Vigelands skulpturpark, ligger i gangavstand og er et perfekt utgangspunkt for spaserturer, joggeturer og aktiviteter året rundt. I tilknytning til parken finner du Frognerbadet (under renovering), Frogner stadion og Frogner tennis – med tilbud som bassenger, sklier, stupetårn, fotballbane, skøytebane og utendørs tennisbaner.

Fra boligen er det gangavstand til barnehager, skole, høgskoler og Universitetet i Oslo.

Offentlig kommunikasjon er svært god, med busslinje 20 og 25, samt flybuss fra Marienlyst. Det er også kort vei til Majorstuen, hvor alle T-banelinjer, tre trikkelinjer og fem busslinjer har sine holdeplasser.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Marienlyst skole
Ungdomsskole: Elever fortsetter på samme skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for eiendommen Wilhelm Færdens vei 1 A (tidl Kirkeveien 98 A-C) - Vaaningshus - datert 1933.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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 ikke ferdigattest, men Tilsynsrapport for eiendommen Wilhelm Færdens vei 1 A (tidl Kirkeveien 98

A-C) - Fasadeendring - datert 1998.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Wilhelm Færdens vei 1 A (tidl Kirkeveien 98 A-C) - Rehab vaatrom - datert 2018.
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 er følgende avvik mellom rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det ene soverommet står i bygningstegningene oppført som pikeværelse og anretning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
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.Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger - S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Områdeplaner:
Wilhelm Færdens vei 3A - søknad om dispensasjon fra avstand til vei - Avfallsbrønner
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522144

Suhms gate 19 - midlertidig brannstasjon - Marienlyst brannstasjon
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518157

Suhms gate v/ Shell - oppføring av bysykkelstativ med reklamevitrine
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511655

Kirkeveien 90 A - bruksendring fra forretning til treningsrom
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515350

Pågående plansaker i området:
Den tidligere NRK-tomten på Marienlyst skal utvikles til et nytt, levende byområde når NRK flytter ut.

Planforslaget legger opp til om lag 1 150–1 200 nye boliger, i tillegg til næring, butikker, servering, kontorer, kultur, barnehager og hotell.

Området skal åpnes mer mot omgivelsene, med nye gater, torg, møteplasser og større sammenhengende grøntarealer. Det legges samtidig vekt på å bevare og gi nytt liv til viktige kulturhistoriske bygg, særlig Radiohuset, som skal inngå som en sentral del av det nye området.

Planforslaget er under behandling, og Plan- og bygningsetaten har anbefalt et alternativ med blant annet noe lavere byggehøyder, bedre ivaretakelse av kulturminner og flerbrukshall. Planen forventes behandlet og vedtatt i 2027. Utbyggingen kan først starte etter at NRK har flyttet, tidligst i 2029, og vil etter planen skje trinnvis over rundt ti år.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/46/44/4:
08.09.1933 - Dokumentnr: 901312 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1992 - Dokumentnr: 38757 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 131/4789
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 456,-

Samlet skal selger betale kr. 144 181,- 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. 3 900,-.

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 5. september 2026

Ansvarlig megler
Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Megler 2
Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93268753

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, bredbånd 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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Wilhelm Færdens vei 1B

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	**5 min** 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**12 min** 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**15 min** 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**8 min** 0.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	**17 min** 1.3 km
Heltberg Bislett	**15 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**15 min** 1.3 km

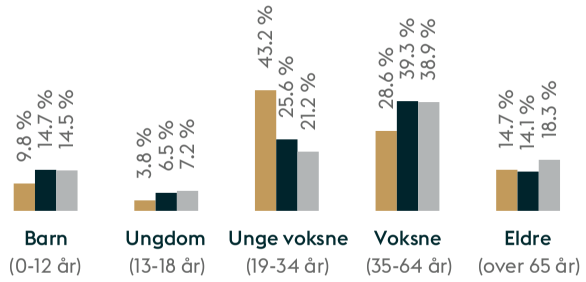
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	**2 min** 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**9 min** 0.7 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	**9 min** 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**7 min** 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 4.3 km

Barnehager

Marienlyst Gård barnehage (1-5... 30 barn	**4 min** 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 53 barn	**5 min** 0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 59 barn	**6 min** 0.4 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 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Marienlyst skole	3 min
Sophus Bugges plass	7 min
Fresh Fitness Ullevål	9 min
Synergy	10 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 2026

Tyder



Tilstandsrapport

Wilhelm færdens vei 1B, 0361 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 1. september 2026
Utskriftsdato:	Fredag 4. september 2026
Referanse:	14147

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet i denne seksjonen.	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	Enkelte oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter, da avtrekksluken på vegg er stengt), noe som vil påvirke ven...	Side 15
Vannbåren varme Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Kjøkkeninnredning	TG 2 er gitt på grunn av slitasje i form av svellinger på innredningen.	Side 17
Overflater - Gulv	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper, enkelte sprekker og et skadet/knukket bord i stue.	Side 17
Veggoverflater	Overflatene bærer preg av hull/merker etter eldre innredning, samt stedvis heksesot/misfarge. TG 2 er gitt da det må påregnes overflatebehandling.	Side 18
Ildsteder	Det er registrert sprekkdannelser i fuger i peisen. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2017	Pusset opp bad og wc-rommet. Nye vann- og avløpsrør.

Konklusjon

Bebyggelse
Femroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard
Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Hermann Zimmermann å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
1. etasje	110				
Sum	**110**	**4**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Wc-rom, Fire soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Hermann Zimmermann
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Hermann Zimmermann

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 46 Bnr: 44 Snr: 4
Tomteareal:	2825.8 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Hermann Ruud Zimmermann
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	131 / 4789

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1935

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon/murverk, med pusset og malte overflater.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2017.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen. Det er fremvist FDV dokumentasjon, denne dokumentasjonen gjelder for en annen seksjon i blokken, og er derfor ikke godkjent dokumentasjon for denne seksjonen. Ifølge eier ble arbeidene utført på samme tidspunkt og av samme firma.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet i denne seksjonen.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse:	Sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser i hjørnet i dusjsone. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte frontert, høyskap med profilerte fronter og overskap med speilfronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 18.06.2025. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Er det kursfortegnelse
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Bad: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i over himlingen på badet. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til badet er montert i fordelerskapet. Enkelte koblinger i åpent ledningsnett i krombelagt kobber i wc. Inspeksjonsluke på vegg med stoppekraner og tilførsel av vann i kobber. Drensåpning i underkant av inspeksjonsluken. Kjøkken/wc: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i klosettet, dreneringsrør fra fordelerskap til wc. Stoppekraner og automatisk vannstopper er montert i fordelerskapet. Enkelte koblinger i åpent ledningsnett i krombelagt kobber i wc.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og wc. Kullfilterventilator over platetoppen. Friskluftsventil på yttervegg i stue og tre soverom. Luftespalte under døren mot badet.
Vurdering:	Enkelte oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon (kun kullfilter, da avtrekksluken på vegg er stengt), noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdene kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1992.
Vurdering:	Det er observert delaminering i glasset på enkelte vinduer. Sikkerhetsfilmen har delvis mistet sitt feste i vinduets kantområder. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Tilstanden utvikles normalt over tid og kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller feil fra produksjon. Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet slik det er i dag er begrenset, men dersom forholdet utvikler seg videre kan det bli nødvendig å skifte ut vinduet. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand. Ytterdør til baktrapp i brannklasse EI 30 med 38 db lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av slitasje i form av svellinger på innredningen.
Konsekvens:	Risiko for videre skadeutvikling.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og to soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Største avvik er målt til 25 mm over hele gulvets lengde i største soverommet mot bakgården.

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater er belagt med gulvbelegg i et felt i kjøkken og parkett for øvrig.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper, enkelte sprekker og et skadet/knukket bord i stue.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie.
Vurdering:	Overflatene bærer preg av hull/merker etter eldre innredning, samt stedvis heksesot/misfarge. TG 2 er gitt da det må påregnes overflatebehandling.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet/pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.69 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i gang og to soverom. Garderobeskap med speil- og profilerte fronter i ett soverom. Garderobeskap med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Åpen peis i stue på flislagt felt.
Vurdering:	Det er registrert sprekkdannelser i fuger i peisen. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.
Konsekvens:	Sprekkdannelser i fuger rundt ildstedet vurderes primært som et vedlikeholdsbehov. Sprekkene kan utvikle seg videre ved varmebelastning og bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre fugene og kontrollere området for eventuelle underliggende skader.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe forblendet med glassfiberstrie.
Vurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier om skadedyr/insekter i seksjonen.

Andre rom

WC-rom

Beskrivelse:	Wc-rommet er ifølge eier pusset opp i 2017.

WC-rom - *Overflater WC*

TG 1

Beskrivelse:	Flislagt gulvoverflate og en veggoverflate. Sparklet og malte overflater for øvrig.

WC-rom - *Sanitærutstyr WC*

TG 1

Beskrivelse:	Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

WC-rom - *Fast inventar WC*

TG 1

Beskrivelse:	Innredning bestående av benkeskap med glatt front og speil over servanten.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Endringer i original planløsning: - Opprinnelig pikeværelse og anretning fremstår i dag som soverom.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Det er ifølge eier ikke utført oppgraderingsarbeider i boligen de siste fem år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering:	På generelt grunnlag anbefales radonmåling i alle boliger på bakkeplan. Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	01-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	26-08-2026	Mottatt	
Godkjente plantegninger		Mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hermann Zimmermann	9578-5998-4-4238223	2026-08-26 14:41:24

SIGNICAT

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
26. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0334/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelm Færdens vei 1B, 0361 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Hermann Zimmermann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2025

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: 95033764
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: bad ble pusset opp i ca 2017

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

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: kommunalt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

---

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

Nei

---

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

---

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.

Ja

Beskriv: En nabo har meldt om kre. har aldri sett i denne leiligheten eller i boden

---

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

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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: Ny reguleringsplan for ombygging av NRK til boliger er varslet

---

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

---

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: 13-0334/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hermann Zimmermann	**2026-08-26**

Identifikasjon

Hermann Zimmermann

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



Adresse **Wilhelm Færdens vei 1B, 0361 OSLO**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339060**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127545**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **223,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 765 kWh**



Wilhelm Færdens vei 1B, 0361 OSLO

Detaljering

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



Wilhelm Færdens vei 1B, 0361 OSLO



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Allé Eiendom AS
Bygdøy Allé 34
0265 OSLO

Att: Marthe Skabo

Oslo, 27.08.2026

Deres ref: 13-0334/26
Vår ref: 391-1-04
Eiendommens navn: Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1
gnr 46 bnr 44snr 4 i OSLO kommune
Adresse: Wilhelm Færdens vei 1 B, 0361 OSLO
Org. nr.: 988627011
Selger: Zimmermann, Hermann

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 95033764

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Månedlige kostnader:		
Kabel TV og Bredbånd Frihet M	kr	504,00
Akonto fyring	kr	2 273,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	4 826,00
Totalt	**kr**	**7 603,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Fyring avregnes årlig, og selger vil således få en faktura på sin del av fyringsoppgjøret ved fyringssesongens slutt. Fyringskostnadene fordeles etter eierbrøken.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån i Handelsbanken med lånenummer 8398.72.09685 - annuitetslån med administrativ IN-ordning.
Nominell rente 7,450 % p.a., effektiv rente 8,020 % p.a.
Restsaldo pr. 27.08.26 er kr 424 204,-.
Lånet innfris/reforhandles i 2032.
IN-lånet kan innfris 1 gang årlig. Seksjonseier må gi beskjed til forretningsfører senest 1. oktober for innfrielse ved første årsskifte.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	126 879,00
Andel gjeld:	kr	82,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Kim Martinsen
Mobil: 98204223
E-post: wfv1@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Utendørs parkeringsplasser fordeles etter ventelisteprinsippet, ta kontakt med styret. Det er mulighet for tilkobling til ladestasjon El-bil.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

V E D T E K T E R

for

SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 1

sist revidert ekstraordinært årsmøte 16. juni 2023

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Wilhelm Færdens vei 1.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 46, bnr. 44 i Oslo kommune. Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetens avgrensning fremgår av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg, se vedlegg 1. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet omfatter 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Med de begrensninger som følger av Eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Til hver seksjon hører en kjellerbod. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bod. Se vedlagte kjellerbodplan.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Eier av seksjon 37 og 41 har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin respektive leilighet frem til ordinært årsmøte 2052. Den eksklusive bruksretten innebærer at eier av respektive seksjon overtar sameiets vedlikeholdsansvar for dette arealet i perioden. Vedlikeholdsansvaret innebærer ikke utskifting eller reparasjon av bærende konstruksjoner som hører til bygget. Det er en forutsetning for den eksklusive bruksretten at den til enhver gjeldende eier av seksjon 37 og 41 følger det gjeldende regelverk, både sameiets og offentlig regelverk. Ved eventuell overdragelse av eierforhold vil ny eier stå ansvarlig for arbeid utført av tidligere eier.

Styret og deres representanter skal gis uforbeholden tilgang til arealet for nødvendig vedlikehold og tilsyn, og skal ha mulighet å passere gjennom arealet for å komme til taket ved behov. Hvis ikke styret gis denne muligheten har styret rett til å ta ned eventuell sperring for å få tilgang til å utføre nødvendig vedlikehold.

Bruksarealet på terrassens nordside følger oppsatt sort gelender fra ytre gelender over gulv til det ytre hjørnet på terrassen

§ 3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål. Dog skal seksjon 6 benyttes til næringsformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. En endring av formål krever reseksjonering. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseierne og de seksjonseierne til enhver tid tillater å benytte bruksenheten skal rette seg etter gårdens ordensregler, j fl § 11. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal ansvarlig kontaktperson oppgis.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6

Ordinært årsmøte

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig som har skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseier har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 6, 5. avsnitt, 2. pkt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår

c) behandle budsjett for neste driftsår

d) velge styremedlemmer

e) velge revisor når denne er på valg

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan delta i avstemming om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke

avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar og utlegg på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

e) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen krever tilslutning fra den det gjelder

Beslutning om at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like krever uttrykkelig tilslutning fra den det gjelder

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene velges med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Bare myndige og fysiske personer kan velges til styremedlemmer.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, forskrifter, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret er vedtaksført når halvparten eller mer av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller særinteresse i.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Det samlede styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 11

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder ordensreglement av 25 mai 2005, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av senere sameiermøte.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat, andre slukkemidler, røykvarsler

d) skap, benker, innvendige dører og karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler membran og sluk

g) Vegg, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom etter våtromsnormen og slik at lekkasjer unngås. Ved slikt vedlikehold skal det benyttes autorisert håndverker med våtromssertifikat.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Før ombygging av leilighet, skal plantegninger forelegges styret. Vesentlig ombygging av leilighet, så som flytting av kjøkken, bad og endring av røropplegg, skal godkjennes av styret. Ved søknadspliktig ombygging skal godkjenning fra offentlig myndighet foreligge før søknad til styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 12. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader, og skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,

b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,

c) lys/oppvarming av fellesarealer,

d) kostnader ifm. forretningsførsel,

e) styrehonorarer.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre tillegg på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal avsettes til vedlikeholdsfond og hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste år.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjoneiernes side.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 18

Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle seksjonseier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle seksjonseier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39.

Medfører en seksjoneiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjoneierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelses kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan

settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse, i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Husordensregler for Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 9.4.2024

- Det skal være alminnelig ro i gården mellom kl. 23.00 – 07.00 på hverdager, og fra kl. 24.00 – 09.00 i helger og helligdager. Støyende arbeid, slik som boring/oppussing, skal ikke utføres i tidsrommet 18.00-08.00 alle dager. Ved behov for støyende arbeid eller fester skal berørte naboer informeres ved nabovarsel. Merk at tider for ro gjelder uavhengig av utført nabovarsel eller ikke.

- Alle inngangsdører, både hovedinngang og bakgang, skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården.

- Sameiets fellesareal må ikke benyttes slik at de forringes unødvendig. Nedsøpling av avfall, snus, sneiper og lignende er ikke tillatt.

- Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesarealene, slik som avfallsposer, møbler, sko og lignende.

- Sykkelparkering er forbudt utenfor anviste områder ved sykkelstativer. Feilaktig sykkelparkering kan medføre at sykkelen vil bli fjernet på eiers regning og risiko.

- Det er forbudt med lading av elektriske artikler slik som elsykkel, rullestol og lignende i fellesareal. Dette på grunn av brannrisiko.

- Alt avfall skal sorteres iht. kommunens gjeldende regler for kildesortering og kastes i respektive avfallsbeholder.

- Mating av fugler er ikke tillatt, med mindre det gjelder fugler som holdes som husdyr.

- Samtlige parkeringsplasser i bakgården leies ut til private, og det er parkeringsforbud for de som ikke har en aktiv leieavtale på en anvist plass. Ved eventuell feilparkering risikerer man både bot og eventuell fjerning av kjøretøy for eiers regning og risiko.

- Fasade må ikke endres. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, antenner, flaggstenger, vimpler eller lignende. Flagg er kul tillatt ved offentlige flaggdager og merkedager. Det er kun tillatt med utendørs belysning i originalt lyspunkt på balkong. Julebelysning i varmt gult lys er tillatt, men blinkende lys er forbudt.

- Kun elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på balkong, ikke kullgrill. Vis hensyn.

- Hold balkong ren og ryddig. Hold sluk på balkongene og takrenner fri for rusk, særlig etter vinteren, for å unngå at sluk og renner blir tette. Ikke spyl på balkongene.

- Dyrehold er tillatt, bortsett fra reptiler. Ta hensyn til øvrige beboere.

- Eventuelle brudd på husordensregler bes rettet til styrets leder.

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Ordinært årsmøte i **Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1** avholdes:

Tid: Tirsdag 14 april 2026 kl 18

Sted: Menighetshuset i Vestre Aker kirke

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2025
2. Årsregnskap for 2025, budsjett for 2026
3. Fastsettelse av styrehonorar for 2025
4. Prosjekt Marienlyst/gamle NRK
5. Vindusutskifting
6. Valg

Oslo, 3 april 2026
Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Vedlegg

Styrets årsrapport for 2025, Årsregnskap for 2025, Budsjett for 2026, Fullmaktsskjema

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: **Orienteringssak**

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

STYRET
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder: Kim Martinsen Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Sigmund Aas Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Inger Johanne Zimmermann Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Aina Strand Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Hanna van der Hagen Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Vibeke Tungland Valgt for 2 år i 2025

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Hashi. Sameiets revisor er BDO AS.

GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 41 seksjoner.
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 988627011 og ligger i Oslo kommune.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om eierseksjoner og har
til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 95033764. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.
For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt. Ikke spyl løv m.m. ned i sluket, men fjern det manuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.
Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret er til
stede og fungerer, og styret forutsetter at seksjonseier selv sørger for slik funksjonskontroll og
slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må seksjonseier sørge for at det byttes omgående.

EIERSKIFTER

Det har vært 8 eierskifter i 2025. Styret ønsker nye seksjonseiere hjertelig velkommen!.

STYRETS ARBEID I 2025
Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden, i tillegg til utstrakt kontakt per e-post og telefon.
Kontaktinformasjon til styret:
Styrets e-postadresse er wfv1@styremail.no

Beboerportal
Styret minner om at den enkelte beboer har tilgang til sameiets beboerportal på enqvist.on.no hvor det er mulig å finne kontaktinformasjon til styret, gjeldende husordensregler/vedtekter og mye annet. Tilgang til beboerportalen gjelder for både eiere og leietakere. Ved første gangs bruk må man opprette en bruker.

Dugnad
Det ble avholdt dugnad den 6. mai 2025 med svært godt oppmøte. Styret ønsker å takke alle fremmøtte som var med og bidro på dugnaden.
Årets dugnad avholdes 28 april. Det vil som vanlig bli bestilt container i tilknytning til dugnaden. Styret oppfordrer eiere som ikke har mulighet å delta selv på dugnaden om å sende sine leietakere.

Vedlikehold/vindusutskifting
Styret har innhentet ekstern kompetanse for å sammenligne mottatte tilbud fra flere entreprenører, og har hatt forhåndskonferanse med Byantikvaren. Valg av foretrukken entreprenør er nært forestående men ikke slik at styret kan presentere sin anbefaling på ordinært årsmøte. Det tas sikte på utskifting i 3 kvartal 2026. Finansiering av prosjektet vil besluttes i ekstraordinært årsmøte. Sameiet har oppsparte midler som vil kunne dekke en betydelig del av prosjektet, men ytterligere finansiering vil være nødvendig.

Heiser
Heisene ble renovert i 2004 og er med det altså over 20 år i år. Heisene medfører til dels betydelige vedlikeholdskostnader og dette er et gjentagende tema i styret. Eventuelt behov for utskifting vurderes kontinuerlig hvor det sammenlignes kostnad for utskifting opp mot forventet vedlikeholdskostnad.
Styret oppfordrer til at heisene brukes med forsiktighet til det de er beregnet for, nemlig persontransport, og at de ikke utsettes for overlast. Det er også viktig å vente med å åpne døren til heisen er stoppet. Vaktmester har montert dørstoppere, for å redusere belastningen på dørhengslene. Styret oppfordrer også til forsiktig bruk av heisene i forbindelse med flytting og renovering. Byggestøv og annet avfall i heisen kan føre til heisstopp. Støvsug evt etter deg hvis det er mye støv, og særlig i sprekken ved døren.

Husordensregler og informasjonshefte
Fra tid til annen mottar styret, både skriftlige og muntlige, klager på bråk, og vi minner derfor igjen om at husordensreglene praktiseres strengt. Vi vil igjen påpeke at det er lytt mellom leilighetene, og overdreven festing og beruselse som sjenerer naboene blir ikke akseptert. Ved gjentagelse kan dette føre til utkastelse. Det er viktig at de som leier ut sine leiligheter informerer sine leieboere om dette. Styret oppfordrer den enkelte beboer som blir plaget av bråk og lignende å melde fra til styret på wfv1@styremail.no Prøv å få med så mye konkret informasjon om forholdet som mulig, inkludert tid og sted. Dette gjør det enklere for styret å følge opp klagen i ettertid.

Avregning varme - Brunata
Varmt vann til oppvarming betales a konto via fellesutgiftene og avregnes årlig av Brunata. Den enkelte eier har mulighet å følge med på sitt eget forbruk online.
Det er sendt ut informasjon til samtlige eiere på fremgangsmåte for å logge inn, og denne informasjonen ligger også i beboerportalen.

Vaktmester
Styret vil takke sameiets faste vaktmester gjennom mange år, Carl-Preben Engelstad, for en god innsats i året som har gått. Vi ønsker samtidig å gjøre oppmerksom på at sameiets faste vaktmester i tillegg til de ordinære oppgavene gjør en del ekstraoppgaver for sameiet som vi ellers hadde måttet leie inn andre eksterne leverandører for å utføre.
Styret minner samtidig om at alt arbeid vaktmester utfører på vegne av den enkelte seksjonseier vil bli fakturert den aktuelle seksjonseieren direkte – dette dekkes ikke av sameiet.

KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2025
Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.
Årsregnskapet viser et overskudd på kr 444 640 mot budsjettert underskudd på kr 2.716.425. Avviket skyldes primært at det var budsjettert med utskifting av vinduer i 2025 men prosjektet er nå planlagt gjennomført i 2026.
Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et korrekt og rettvisende bilde av sameiets stilling og drift ved årsskiftet. Styret er ikke kjent med at det har inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme sameiets resultat og stilling.
Styret foreslår at årets overskudd, stort kr 444.640, overføres egenkapitalen.

Økonomi/Likviditet
Likviditeten i sameiet er god.

Lån med administrativ IN-ordning
På årsmøte 30. mars 2017 ble det vedtatt å opprette en administrativ IN-ordning på lånenummer 8398.72.09685 i Handelsbanken og den enkelte kan løse inn sin andel den 01.01. hvert år etter gitte regler. Styret og forretningsfører må varsles **senest 31. oktober** ved ønske om innløsing av sin andel. Dersom man innfrir sin andel av lånet fritas man fra å betale fremtidige renter og avdrag på lånenummer 8398.72.09685, men hefter likevel for sin andel tilsvarende eierbrøken dersom sameiet misligholder sin forpliktelse overfor banken. Samtlige seksjonseiere er altså solidarisk ansvarlig for lånet til det er helt nedbetalt. Den andre siden av dette ansvarsforholdet er at sameiet har legalpant i hver seksjon for inntil 2G(Folketrygdens grunnbeløp, for tiden kr 2x kr 130.160).

Budsjett 2026
Budsjettet for 2026 vil i svært stor grad påvirkes av vindusprosjektet, hva det vil koste, og ikke minst hvordan det skal finansieres. Dette vil besluttes i ekstraordinært årsmøte i løpet av våren. Budsjettet som fremlegges på ordinært årsmøte er derfor høyst foreløpig og gjenspeiler kun ordinær drift.

Oslo, den 23. mars 2026

Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Resultatregnskap

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 086 608	2 086 495	2 006 532
Andre inntekter	2	510 025	344 961	471 879
Sum driftsinntekter		**2 596 633**	**2 431 456**	**2 478 411**
Styrehonorar		197 345	170 000	160 000
Andre personalkostnader	3	27 826	23 970	22 560
Avskrivninger	4	43 661	43 661	160 068
Kommunale avgifter		515 441	540 000	484 935
Vedlikehold	5	199 438	3 271 000	187 776
Kollektiv avtale TV/bredbånd		235 920	233 000	205 920
Driftskostnader	6	690 782	664 700	640 037
Honorarer	7	114 245	116 150	105 550
Forsikring		221 810	207 000	188 586
Andre kostnader	8	16 252	28 400	10 401
Sum driftskostnader		**2 262 720**	**5 297 881**	**2 165 833**
Driftsresultat		**333 913**	**-2 866 425**	**312 578**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	162 359	150 000	153 422
Finanskostnader	10	55 488	0	62 483
Netto finansresultat		**106 871**	**150 000**	**90 939**
Årets resultat		**440 784**	**-2 716 425**	**403 517**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	14	440 784	0	403 517
Sum overføringer		**440 784**	**0**	**403 517**

Balanse

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler	4	0	43 661
Sum anleggsmidler		**0**	**43 661**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		50 443	170 332
Forskuddsbet. kostnader	11	320 165	221 489
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere		0	0
Bankinnskudd mv.	13	4 692 326	4 469 066
Sum omløpsmidler		**5 062 934**	**4 860 887**
Sum eiendeler		**5 062 934**	**4 904 548**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	14	3 943 597	3 502 813
Sum egenkapital		**3 943 597**	**3 502 813**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	15	679 060	772 214
Sum langsiktig gjeld		**679 060**	**772 214**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		42 871	174 569
Fyringsoppgjør	12	351 570	268 999
Leverandørgjeld		15 055	23 042
Påløpte kostnader		17 763	121 583
Annen kortsiktig gjeld	16	13 018	41 329
Sum kortsiktig gjeld		**440 277**	**629 521**
Sum gjeld		**1 119 337**	**1 401 735**
Sum egenkapital og gjeld		**5 062 934**	**4 904 548**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Kim Erik Martinsen Styrets leder	Aina Strand Styremedlem	Hanna Louise Van Der Hagen Styremedlem
Inger Johanne Zimmermann Styremedlem	Sigmund Aas Styremedlem	

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet er et eierseksjonssameie organisert i henhold til eierseksjonsloven. Virksomheten består i å forvalte, drifte og vedlikeholde felles eiendom og fellesarealer tilknyttet sameiet, herunder tekniske installasjoner, bygningsmasse og utomhusarealer. Sameiet driver ikke næringsvirksomhet.
Virksomheten drives i Oslo kommune, og eiendommen er lokalisert på Wilhelm Færdens vei 1

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Parkeringsleie	127 070	96 000	116 500
Vaskeri	0	6 000	9 025
IN-lån innkrevd fra eiere - 09685	142 289	0	135 311
Kabel-TV	235 695	232 961	205 920
Andre inntekter	1 250	0	0
Bruttoinntekt elbillading	3 721	10 000	5 123
Sum	**510 025**	**344 961**	**471 879**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift*	27 826	23 970	22 560
Sum	**27 826**	**23 970**	**22 560**

Arbeidsgiveravgift* styrehonorar og honorar eksternt styreleder - se note også 16
Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Varige driftsmidler

	Heis	Avfalls -løsning	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	924 983	685 103	1 610 086
Årets tilgang	-		-
Arets avgang			-
Anskaffelseskost 31.12	**924 983**	**685 103**	**1 610 086**
Akkum avskrivn. 01.01	915 580	650 845	1 566 425
Årets avskrivninger	9 403	34 258	43 661
Akkum. avskrivn. 31.12	924 983	685 103	1 566 425
Bokført verdi 31.12	**-**	**-**	***43 661***
Antatt levetid	10 år		
Avskrivningsplan	lineær		

Rehabilitering av heis og ny avfallsløsning er ferdig avskrevet i 2025 - totalt 43 661 i avskrivninger

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning - utvendig	55 780	2 200 000	74 378
Vedlikehold utearealer	0	50 000	270
Vedlikehold bygning - innvendig	12 383	60 000	0
Vedlikehold vaskeri	8 758	6 000	4 208
Vedlikehold heis	122 517	235 000	86 350
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	200 000	0
Vedlikehold VVS	0	20 000	0
Lekkasjer, skader	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	30 000	22 570
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	0
Vedlikehold brannanlegg	0	400 000	0
Vedlikehold diverse	0	50 000	0
Sum	**199 438**	**3 271 000**	**187 776**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
El.strøm Fellesanlegg 60705	103 136	70 000	66 533
Driftskostnader fyringsanlegg	3 835	10 000	74 880
Renhold	166 385	140 000	108 740
Annen renovasjon	0	15 000	0
Skadedyrkontroll	13 850	12 500	13 225
Snøbrøyting, strøing, etc.	34 949	35 000	32 867
NORIK - årslisenser	10 213	10 200	9 950
Vaktmestertjenester	282 668	280 000	265 623
Variable vaktmestertjenester	75 746	80 000	66 325
Dugnad	0	11 000	1 894
Porto, Kopiering	0	1 000	0
Sum	**690 782**	**664 700**	**640 037**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	17 095	14 000	11 330
Forretningsførsel	88 000	88 000	85 026
Ekstra forretningsførsel	0	5 000	0
IN-lån adm.gebyr	5 750	5 750	5 600
Andel systemkostnader	3 400	3 400	850
Beboerportal	0	0	2 744
Sum	**114 245**	**116 150**	**105 550**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	3 200	3 100
Styre- og årsmøter	4 500	5 000	1 000
Styreutgifter	0	5 000	1 100
Dugnader, Tilstelninger	3 252	0	0
Bankomkostninger	4 743	5 000	4 735
EHF-fakturagebyr	0	200	70
Øvrige driftskostnader	560	10 000	396
Øreavrunding	-3	0	0
Sum	**16 252**	**28 400**	**10 401**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	2 049	0	450
Renteinntekter bank	160 310	150 000	152 972
Sum	**162 359**	**150 000**	**153 422**

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	96	0	0
Gjeldsrenter IN - lån 09685	55 392	0	62 483
Sum	**55 488**	**0**	**62 483**

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddsbet. Kostnader*	320 165	221 489
Sum	**320 165**	**221 489**

Forskuddsbet. Kostnader* gjelder Telenor Norge 1. kvartal 2026, Willis Towers Watson AS - 01.01.2026 -31.10.2026 og Gjensidige forsikring 01.01.2026 - 01.11.2026

Note 12 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto fyring	-590 734	-581 714
El.strøm fyring 47157, fjernvarme 80883274	239 169	312 715
Sum	**-351 565**	**-268 999**

Fyringsoppgjøret gjelder perioden 01.06.2025 - 31.12.2025 og skal avregnes etter forbruk gjennom Brunata.

Note 13 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto 9666.01.45475	1 277 342	1 212 962
Boligbanken spare 9666.01.53672	3 414 984	3 256 104
Sum	**4 692 326**	**4 469 066**

Note 14 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	3 502 813	3 099 295
Årets resultat	444 640	403 517
Egenkapital 31.12.	**3 947 453**	**3 502 813**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 15 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål: Administrativ IN-ordning	
Lånetype	Annuitetslån
Opptaksår	2021
Renter (nom.) pr. 31.12.25	7,20 %
Beregnet innfridd	31.12.2031
Opprinnelig lånebeløp	1 005 654
Lånesaldo 01.01.	772 214
Avdrag innbetalt i år	93 153
Lånesaldo 31.12.2025	**679 060**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	99 212

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 8398.72.09685, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lån 2 ikke innfridd - Lån 8398.72.09685*	6 162	14 329
Depositum parkering**	3 000	1 000
Skyldig arbeidsgiveravgift***	3 856	
Avsetninger Og Forpliktelser	0	26 000
Sum	**13 018**	**41 329**

Avregning IN lån gjelder avregning 2025 - faktuert i januar 2026
**Depositum parkering gjelder ordning ved utleie av p-plasser i sameiet. Depositumet tilbakebetales til leietaker når avtalen opphører og parkeringsoblat er returnert.
Skyldig arbeidsgiveravgift*** honorar eksternt styreleder

Note 17 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**4 231 366**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	440 784
Avskrivninger i 2025	43 661
Kjøp/salg av anleggmidler	0
Avdrag langsiktig gjeld	-93 154
C. Disponible midler 31.12	**4 622 657**
Årets endring i disponible midler	391 291
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	5 062 934
- Kortsiktig gjeld	440 277
= Disponible midler 31.12	**4 622 657**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Penneo Dokumentnøkkel: YSP4X-HJZX5-66B5T-C122E-1QBC4-GEGHX

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2025

.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YSP4X-HJZX5-66B5T-C12ZE-1QBC4-GEGHX

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-14 13:25:07 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YSP4X-HJZX5-66B5T-C12ZE-1QBC4-GEGHX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap for 2025, budsjett 2026

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Se styrets årsrapport.
Det gjøres oppmerksom på at forretningsførers ferdigstillelse av regnskapet er forsinket, og at dette ikke er revidert i skrivende stund. Det legges til grunn at revisjonsberetningen presenteres på årsmøtet, og at revisor ikke ber om endringer i regnskapet. Dersom revisors gjennomgang av regnskapet skulle resultere i endringer uten vesentlig betydning, anbefaler styret at regnskapet likevel godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 170.000, som budsjettert.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 170.000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Prosjekt Marienlyst/gamle NRK

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Orientering

Bakgrunn for saken:

Marienlyst/gamle NRK skal bygges ut og omgjøres til både bolig og næring. Det er tidlig i prosessen, og styret spør seksjonseierne om det er forhold ved prosjektet som er særlig viktige for våre seksjonseiere.

Sak 5 Vindusutskifting

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Orientering

Bakgrunn for saken:

Styret har innhentet ekstern kompetanse for å sammenligne mottatte tilbud fra flere entreprenører, og har hatt forhåndskonferanse med Byantikvaren. Valg av foretrukken entreprenør er nært forestående men ikke slik at styret kan presentere sin anbefaling nå. Det tas sikte på utskifting i 3 kvartal 2026.

Finansiering av prosjektet vil besluttes i ekstraordinært årsmøte. Sameiet har oppsparte midler som vil kunne dekke en betydelig del av prosjektet, men ytterligere finansiering vil være nødvendig. Alternativer for finansiering er felles låneopptak eller direkte innhenting av kapital fra seksjonseierne.

Styret besvarer spørsmål fra seksjonseierne etter beste evne.

Sak 7 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg, men er ikke på valg i år.

Tjenestetid for styre- og varamedlemmer er normalt 2 år.

Sigmund Aas, Hanna van der Hagen, og Aina Strand var valgt som ordinære styremedlemmer for 2 år i 2024 og er på valg i år.

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift

Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo



PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1
Tid: 14.aprl. 2026 kl.18:00
Sted: Informasjon om hvor møtet er avholdt

Konstituering

- 19 seksjoner var fremmøtt. 11 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Kim Martinsen ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf hashi ble valgt som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Oscar Martin Ruud Zimmermann ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 440 000 og en egenkapital på kr 5 062 934, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 170 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Prosjekt Marienlyst/gamle NRK**
   Styret orienterte dette prosjektet til årsmøte og det skal sendes en QR-kode til seksjonseierne.

5. **Vindusutskifting**
   Styret orienterte årsmøtet om prosjektet med utskifting av vinduer**.** Finansieringsevnen må besluttes i et ekstraordinært årsmøte.

6. **Valg**
   Om valget...

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Kim Martinsen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Sigmund Aas	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Inger Johanne Zimmermann	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Aina Strand	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Hanna van der Hagen	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Vibeke Tungland	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 1907.

Oslo 12. mai 2026

Kim Martinsen Møteleder	Oscar Martin Ruud Zimmermann Seksjonseier

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538687
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 46, BNR. 44.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 46, bnr. 44.

GNR. 46 BNR. 44

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.07.1933.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2830 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

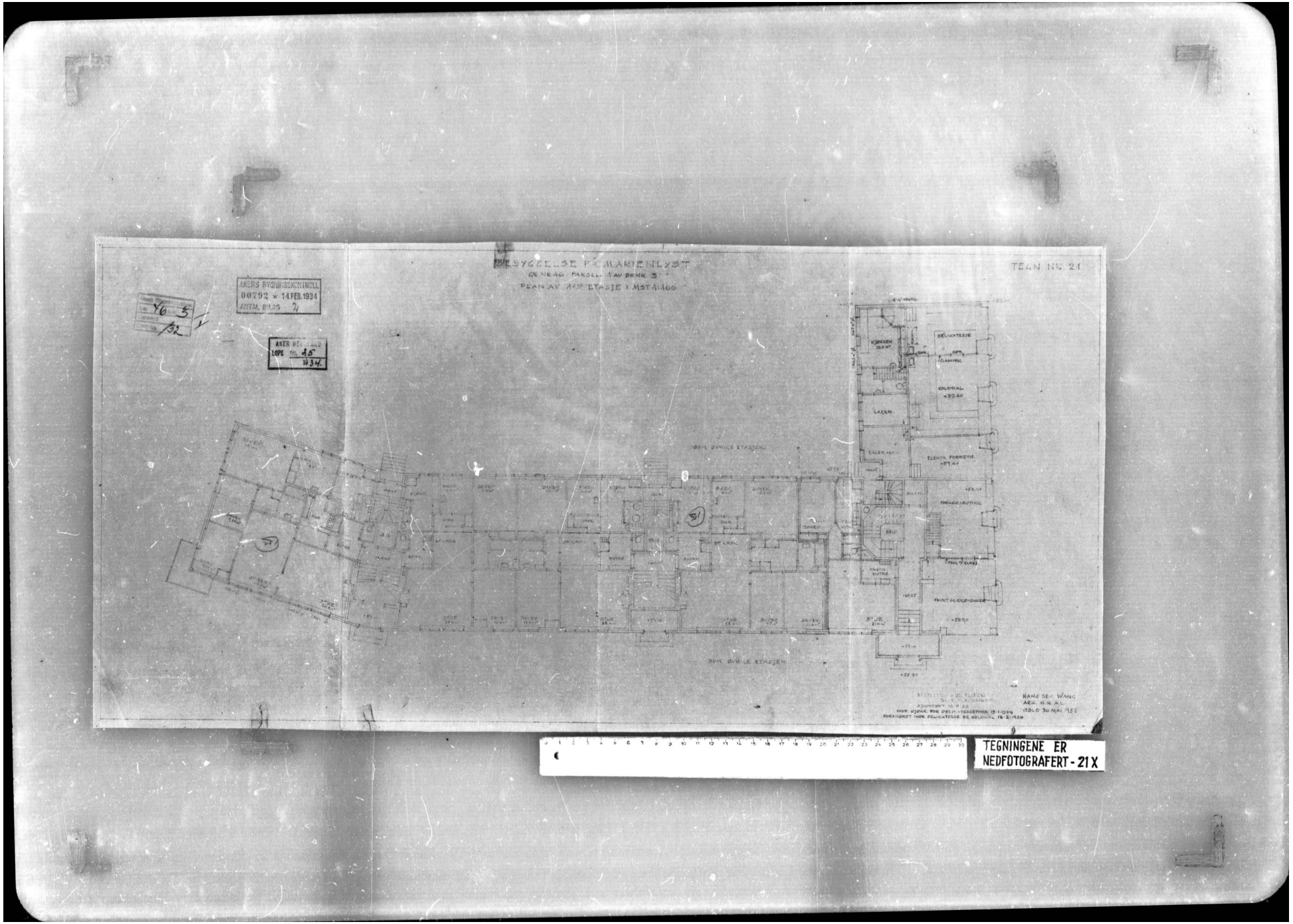
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

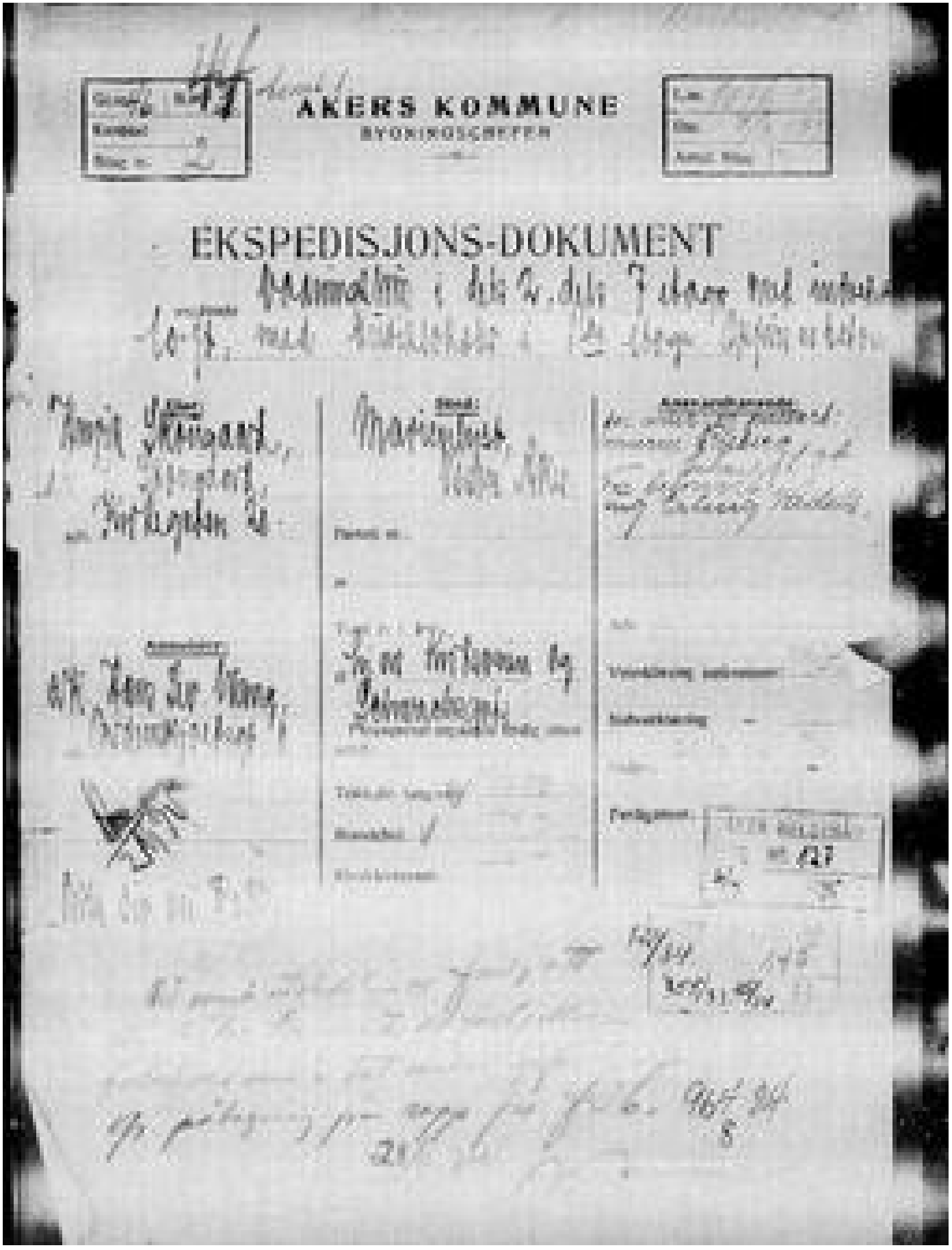


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata


TEGN NR 21
AKERS BYGNINGSKONTROLL
00792 14 FEB. 1934
ANTAL BILAG 7
AKER RE
LØPE NR. 45
1934
DELIKATESSE
KJØKKEN
KOLONIAL
LAGER
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

ÅKERS KOMMUNE
BYGNINGSKONTOR

EKSPEDISJONS-DOKUMENT



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

[illegible]

21 APR. 1998

[illegible]

Byggested: [illegible] Tomtenr: [illegible]

Tiltakshaver: Den Norske Legeforening Adresse: Trude Olav Aasvold, Pilestredet, 0131
Saksnr: [illegible] Adresse: [illegible]
Tiltakstype: [illegible] Tiltakstype: Fondsstøtting

TILSTANDSRAPPORT

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYKTIGHANDVERKER.NO
Zawodzie 20
0000 80-726 GDANSK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.04.2021
	202013723 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	KIRKEVEIEN 98C	Eiendom:	46/44
Tiltakshaver:	HANNA MØRREAUNET SELVAAG	Søker:	DYKTIGHANDVERKER.NO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Kirkeveien 98 C - H0401

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør, nytt røropplegg, rehabilitering av våtrom og skifte av sluk, mottatt 16.04.2021.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

Kopi til:
HANNA MØRREAUNET SELVAAG, KIRKEVEIEN 98 C, 0361 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 13.02.2018

Deres ref.: THOMAS LAND | Vår ref.: 201710309-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jonas Emil Tveter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 98	Eiendom:	46/44/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Kirkeveien 98	Adresse:	Kirkeveien 98, 0361 OSLO
Søker:	VBM BYGGFORNYELSE AS	Adresse:	Sinsenveien 4, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Kirkeveien 98

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og utskifting av vann- og avløpsrør, mottatt 23.01.2018.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

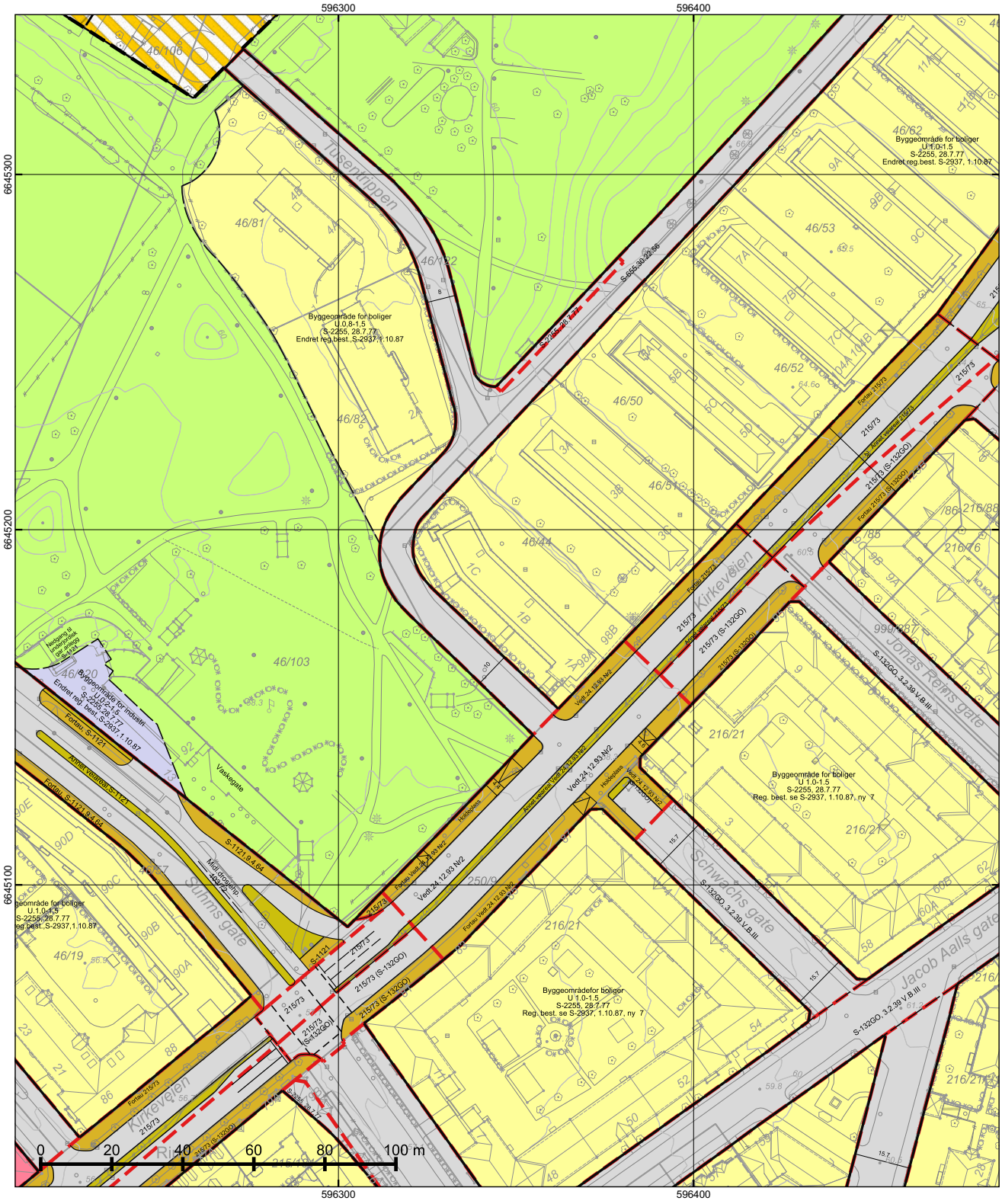
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

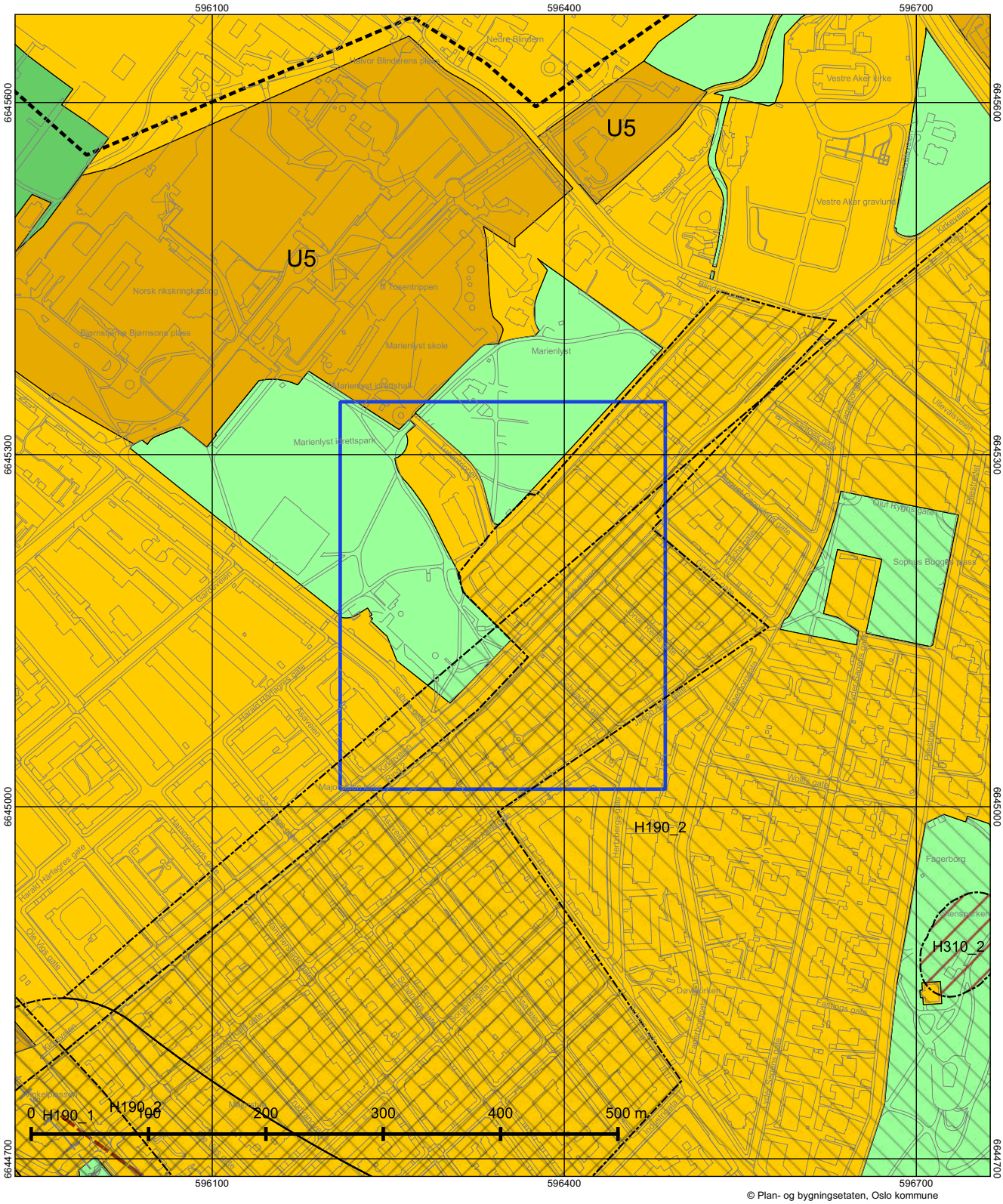
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.02.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang


596300
596400
6645300
6645200
6645100
Tusenfløtten
Kirkeveien
Jonas Reins gate
Schwachs gate
Jacob Aalls gate
Sunnsgata
Vaskegata
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, ny 7
Byggeområdefor boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, ny 7
Byggeområde for boliger
U.0,8-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
U 0,2-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Fortau S-1121
Kjørefelt reversert S-1121
S-1121,9,4,64
Midl. forsenkning
S-1121,9,4,64
Fortau 215/73
215/73
215/73 (S-132GO)
215/73 (S-132GO)
S-132GO, 3,2,39 V.B.III
Fortau ved 24,12,93 Nr2
Vedt.24,12,93,Nr2
Fortau vedtatt 24.12.93 Nr2
Vedt.24,12,93,Nr2
Fortau vedtatt 24.12.93 Nr2
Vedt.24,12,93,Nr2
Hovedsløyfe
Hovedsløyfe
S-655,30,28,66
S-655,30,28,66
Kjørefelt reversert
Kjørefelt reversert
Fortau 215/73
Fortau 215/73
Fortau 215/73

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162206/86538687
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-655

Regulerings- og bebyggelsesplan for deler av Oslo kommunes eiendom Marienlyst, gnr. 46, bnr. 3 m. fl. og statens eiendom Nedre Blindern, Oslo.

S-655 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.11.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601538
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

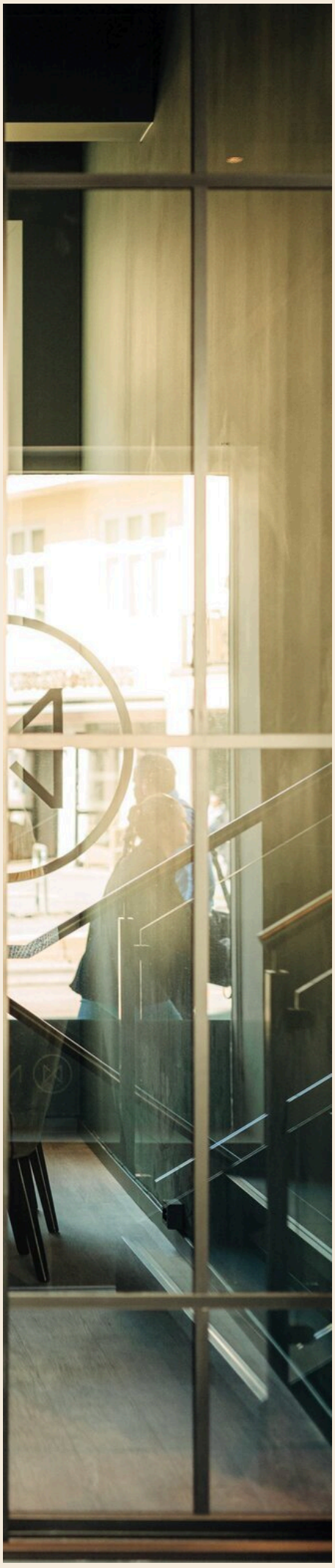
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0334/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 1B 0361 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 44, snr 4 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marthe Skabo

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.skabo@nordvikbolig.no
991 04 502



Nina Osnes

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
n.osnes@nordvikbolig.no
932 68 753

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: