NORDVIK

# Wilhelm Færdens vei 1B

3 soverom | 108 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Wilhelm Færdens vei 1B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 21 | Om boligen |
| 31 | Nabolagsprofil |
| 33 | Tilstandsrapport |
| 50 | Egenerklæringsskjema |
| 57 | Andre vedlegg |
| 117 | Kontaktinfo |
| 121 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 123 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 124 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 21.11.2025

# Nøkkelinformasjon



Påkostet og eksklusiv leilighet med svært høy standard og balkong - Peis - Usjenert med fin utsikt - Heis - Sentralt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **13 000 000,-** |
| Omkostninger | **326 380,-** |
| Totalpris | **13 326 380,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **7 603,-** |
| BRA-i | **108 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1934** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

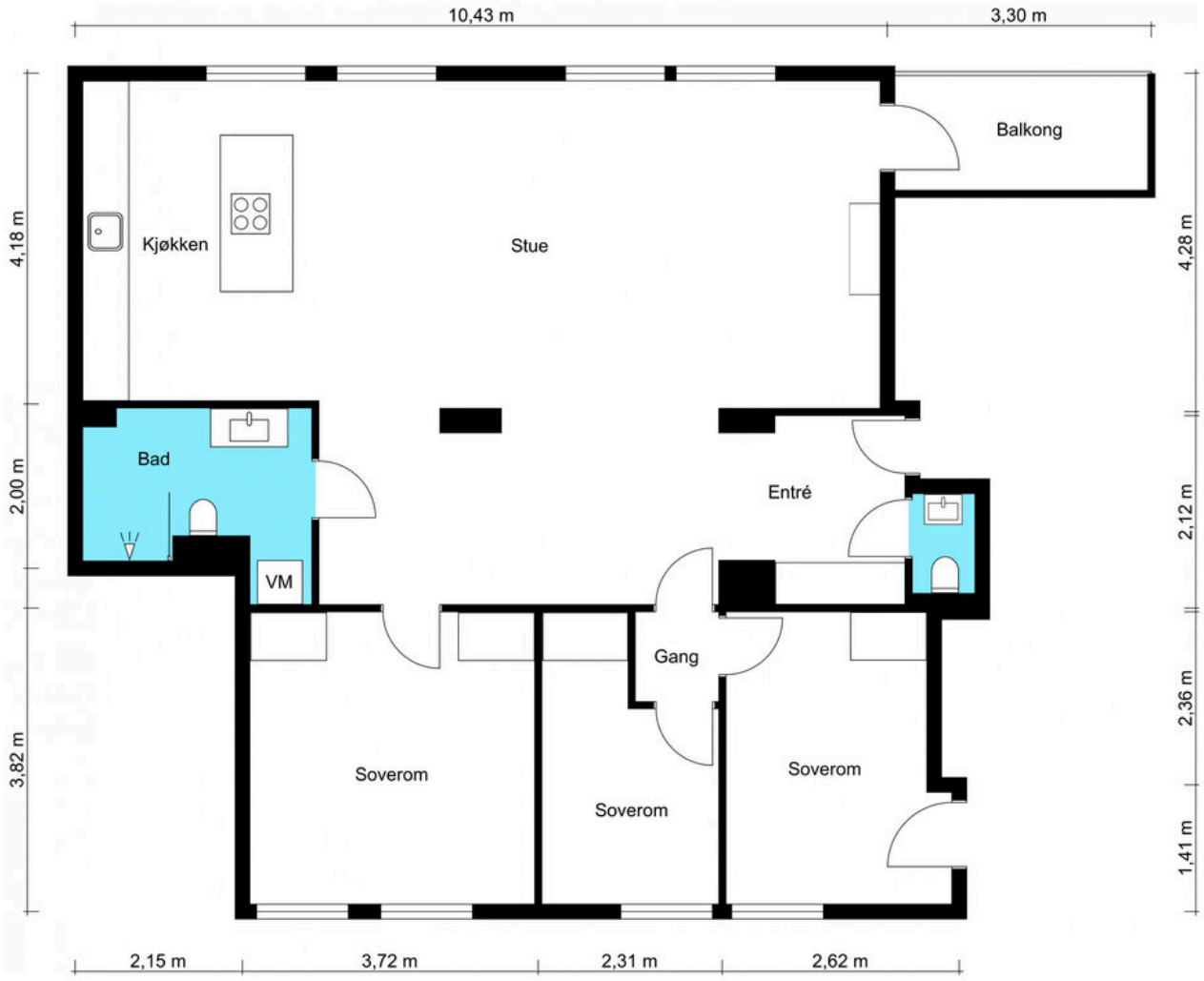
## Kort fortalt

Velkommen til Wilhelm Færdens vei 1B - En lys, rålekker og moderne leilighet med høy standard. Hele leiligheten ble totaloppusset i 2025 med påkostede materialer som gir et luksuriøst og gjennomført utrykk. Boligen ligger i et meget ettertraktet område på Marienlyst med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder.

Lekkert bad med innredning fra HTH og egen nisje for vaskemaskin og tørketrommel
HTH kjøkken med eksklusiv benkeplate i kompositttsten fra Sigvartsen
Sydvestvendt balkong på 5 kvm med flott utsyn og lite innsyn
Fiskebensparkett av avrettede gulv
Plassbygde garderobeskap i hele leiligheten med dørhåndtak fra Lovehandles
Nytt elektrisk anlegg
Svært effektiv arealmessig inndeling av leiligheten
3 romslige soverom
Peis

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 3 kvm




Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.












































SPREKENHUIS
EXFOLIATING
HAND WASH













# 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 nordvikunderøskelesen.

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
13-0539/25

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Wilhelm Færdens vei 1B, 0361 OSLO
Gnr 46, bnr 44, snr 15 i Oslo kommune

**Selgere**
Stine Heggset Woxmyhr
Simen Heggset Woxmyhr

**Kjøpesum og omkostninger**
13 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
325 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
326 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
339 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 326 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 339 080,- (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.

## Om boligen

**Byggeår**
1934

**Etasje**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Bad, wc, stue/kjøkken, entré, gang og tre soverom.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 5 kvm. Sydvestvendt balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Medfølgende bod i kjelleren.
Total BRA: 3 kvm.

**Innhold**
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder bad, wc, stue/kjøkken, entré, gang og tre soverom. Fra stuen har du utgang til sydvestvendt balkong på 5 kvm.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

**Standard**
Kjøkkeninnredning:
Lekker kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter og benkeplate i kompositttstein fra Sigvartsen, med underlimt Blanco-kum. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er fra 2025.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2025 med varme i gulv. Baderommet er utstyrt med dusj på gulv med felt i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant, opplegg for vaskemaskin, benkeskap med glatte fronter og spesialtilpasset speil over servant.

WC:
Separat toalettrom som er utstyrt med veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og benkeskap med glatt front.

Innvendig gulv:
Fiskebensparkett og fliser.

Innvendige vegger:
- Sparklet/pussede og malte overflater.
- Tapet.

Innvendig himling:
- Sparklet og malte overflater.
- Himlingshøyde i stue er målt til 2,65 meter.

Overflater pipe:
- Pusset og malt teglsteinspipe.
- Peis i stuen.

Innvendige vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Fordelerskapet er lokalisert i bad.
- Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet.
- Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg. Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.

Ventilasjon:
- Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
- Friskluftsventiler i oppholdsrom.
- Kullfilterventilator integrert i platetopp i kjøkkenet.
- Luftespalte under dør mot våtrom.

Terrasse/balkong:
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 kvm. Rekkverk og gulvdekke i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 0,86 m.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Anlegget er oppgradert i 2025. Det er fremvist samsvarserklæring på større utvidelse/rehabilitering av leilighet, datert 2025.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Ytterdører: Alder, slitasje og avvik i lukkemekanismen.
- Vinduer: Alder og slitasje.
- Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Terrasse/balkong: Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

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

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

**Modernisering og påkostninger**
Leiligheten ble totaloppusset i perioden september-november 2025 med følgende:
- Pusset opp og utvidet badet.
- Ny kjøkkeninnredning fra HTH.
- Avrettet og lagt nye overflater på gulvet.
- Malt og vedlikeholdt overflater.
- Rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing.
- Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing.
- Endret på planløsning (revet enkelte vegger og flyttet på noen).
- Nye innerdører.
- Nye garderobeskap.

Følgende materialer ble benyttet i oppussingen:
- Kjøkken: HTH
- Baderomsinnredning: HTH
- Håndtak kjøkken, bad og garderobeskap: Lovehandles
- Dørhåndtak på alle innvendige dører: Lovehandles
- Toalett WC og bad: Villeroy & Boch
- Servantkran WC og bad: Tapwell Bronze
- Betjeningsplate WC og bad: Tapwell Bronze
- Bunnventil WC og bad: Tapwell Bronze
- Takdusj bad: Tapwell Bronze
- Kran kjøkken: Tapwell Bronze
- Beneplate kjøkken: Kompositttsten fra Sigvartsen
- Spesiallaget speil på mål laget av galssmester på badet (fra baderominnredning til tak).

**Sammendrag selgers egenerklæring**
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 er renovert av Hurtigrenovering AS i 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bad er renovert av Hurtigrenovering AS i 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bad er renovert av Hurtigrenovering AS i 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hurtigrenovering AS. Arbeidene er nettopp ferdigstilte, og elektriker arbeider med å ferdigstille samsvarserklæringen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Leiligheten, inkludert bad og kjøkken, er renovert av Hurtigrenovering AS i 2025.

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. Eventuell kommentar: Planløsningen i leiligheten er endret i forbindelse med renoveringen i 2025.

2. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget 17. november 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Tidligere eier har opplyst at sameiet pleier å øke felleskostnadene årlig. Tidligere eier har videre opplyst at det er planlagt utskiftning av noen av vinduene i sameiet, og at kostnadene er planlagt dekket av oppsparte midler.

**Bygningssakkyndig**
Martin Sjønnesen.

**Byggemåte**
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
- Dør til baktrapp i brannklasse EI30 med 38 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med isolerglass, produsert i 1993.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 1993.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

**Innbo og løsøre**
Alle fastmonterte hvitevarer 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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper og møbler.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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**
Av hensyn til sikkerhetsforhold ved evt. krisesituasjoner, bes seksjonseiere/leietakere som leier ut eller fremleier seksjonen eller deler av den, gi beskjed til styrets leder om hvem som bebor seksjonen, og en kontaktperson.

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad og flislagt parti ved entré.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til strømforbruk.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 7 603,- pr. mnd.
Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, A-konto fyring, kabel TV/bredbånd og strøm i fellesarealer.

Kabel TV og bredbånd frihet M: kr 504,-
Akonto fyring: kr 2 273,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 4 826,-

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

Felleskostnadene økte med 3% fra 01.07.2025. Kostnad for kabel-tv og internett ble regulert til kr 504,- per seksjon/måned, med virkning fra 01.03.2025.

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

- Strøm.
- Eiendomsskatt.
- Innboforsikring.
- Felleskostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Eiendomsskatt**
Kr 4 446,- pr. 01.01.2025
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 2 354 359,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 417 437,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Sameiet

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

**Forretningsfører**
Enqvist Boligforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har lån i Handelsbanken med lånenummer 8398.72.09685 - annuitetslån med administrativ IN-ordning. Nominell rente 7,450 % p.a., effektiv rente 7,820% p.a. Restsaldo pr. 13.11.25 er kr 701 292,-. 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 117 790,- pr. 31.12.2024

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsregnskapet viser et overskudd på kr 403 517,- etter avskrivninger av heiser på kr 91 558,- og avfallsløsning på kr 68 510,-, mot et budsjettert underskudd på kr 543 689,-. Hovedgrunnene til det positive avviket kommer av at flere av de planlagte vedlikeholdsprosjektene av forskjellige årsaker ikke ble gjennomført i 2024.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et korrekt og rettvisende bilde av sameiets stilling og drift ved årsskiftet. Styret foreslår at årets overskudd, stort kr 403 517,-, overføres egenkapitalen.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

En potensiell kostnad som kommer i nær fremtid er utskifting av vinduer. Det er foreløpig ikke besluttet om sameiet skal gjennomføre delvis eller full utskifting, og heller ikke hvordan dette skal finansieres. Hvis det blir full

utskifting har styret gitt uttrykk for at det blir gjort ved et felles låneopptak med IN-ordning, men det må bli opp til årsmøtet å bestemme. Som du skjønner er det vanskelig å sette en presis verdi på prosjektet per nå. Sameiet har veldig god likviditet, og en delvis utskifting kan antagelig finansieres med oppsparte midler. Full utskifting vil kunne medføre behov for finansiering av 3-4 Mkr som da fordeles etter eierbrøken. Prosjektet vil gjennomføres i 2026.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

**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**
Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 37155403

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 2 830 kvm (Eiertomt)
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 er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

**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, luft og stillhet, 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 nytt 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, 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**
Marienlyst skole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. I forbindelse med oppussingen er det endret på planløsning og enkelte vegger er revet og flyttet på.

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

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

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

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. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**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:

301/46/44/15:
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

28.07.1933 - Dokumentnr: 900570 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:3
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:44

13.08.1992 - Dokumentnr: 38757 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
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**
- Sameiet består av 41 seksjoner.
- Kun elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på balkong, ikke kullgrill.

Informasjon fra selger:
Selger kan informere om verken de eller tidligere eier har benyttet peisen da ingen av de har bebodd eiendommen. Tidligere eier sa på overtakelsen at han regnet med at peisen fungerte og at han ikke har hørt noe fra leietakeren sine om at den ikke har fungert. Selger har kontaktet styret for å få bekreftet at peisen fungerer og de svarte følgende; "Pipeløpet er åpent, men det kan være problemer med peislukt i andre leiligheter. Det er vifter på taket som skal få det til å fungere, og at spjeldene er lukket i de andre leilighetene."

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.

Leiligheten vil ikke vaskes ytterligere før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at selger og megler har en personlig relasjon, men denne relasjonen er ikke omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven.

**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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 152 665,- 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 25. november 2025

**Megler**
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

**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.)**<br>975 elever, 70 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)**<br>711 elever, 46 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>366 elever, 19 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 24 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Vestre Aker skole (8-10 kl.)**<br>30 elever, 28 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| **Heltberg Bislett** | 15 min |
| **Akademiet videregående skole O...**<br>450 elever | 15 min<br>1.3 km |

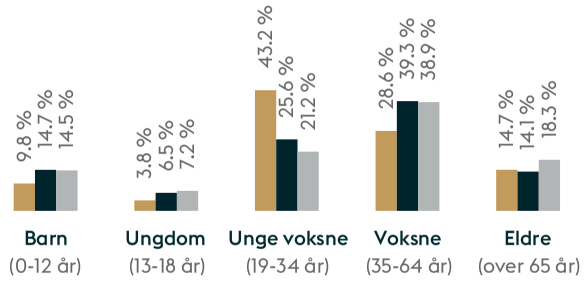
## Offentlig transport

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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Marienlyst Gård barnehage (1-5...**<br>30 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)**<br>49 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...**<br>57 barn | 6 min<br>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 2025

# Tilstandsrapport

Wilhelm Færdens vei 1 B, 0361 OSLO
Selveierleilighet (i blokk):
301-46/44/0/15

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Boligkonsult AS

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

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 andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

**Tilstandsgrad 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

**Tilstandsgrad 1** gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

TG 3

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

**Kostnadsestimat for utbedring:** Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

| Befaring og oppdragsinfo | |
|---|---|
| Befaringsdato | 17. nov. 2025 |
| Til stede | Selger/eier<br>Simen Heggset Woxmyhr<br><br>Takstingeniør<br>Martin Sjønnesen |
| Tilgjengelighet | Boligen var umøblert under befaringen.<br><br>Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten. |
| Egenerklæring | Ikke fremvist. |

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

### Generell tilstand

Boligen er omfattende pusset opp og fremstår i generelt normalt god stand. Enkelte elementer er av eldre dato og kan ha behov for modernisering på sikt.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Ytterdører | Alder, slitasje og avvik i lukkemekanismen. |
| TG 2 | Vinduer | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Ventilasjon | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |
| TG 2 | Terrasse/balkong | Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje. |

## EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

| Eiendomsinformasjon | |
|---|---|
| Byggeår | 1934.<br><br>Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland. |
| Bebyggelsen | Utvendige bygningsdeler<br>Grunnmur i betong.<br>Yttervegger i pusset og malt murverk.<br>Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.<br><br>Innvendige bygningsdeler<br>Felles varmtvann.<br>Etasjeskiller i betong.<br>Personheis.<br>Trapper i betong.<br>Dørcalling.<br><br>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. |
| Oppvarming | Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad og flislagt parti ved entré. |
| Tilhørende arealer | Lagring<br>Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 kvm. |
| Tomteareal | 2 826 m² |
| Hjemmelshaver | Simen Heggset Woxmyhr<br>Stine Heggset Woxmyhr |

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

| Årstall | Oppgradering | Utført av |
|---|---|---|
| 2025 | Pusset opp og utvidet badet. | Håndverker |
| 2025 | Ny kjøkkeninnredning fra HTH. | Håndverker |
| 2025 | Avrettet og lagt nye overflater på gulvet. | Håndverker |
| 2025 | Malt og vedlikeholdt overflater. | Håndverker |
| 2025 | Rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing. | Håndverker |
| 2025 | Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing. | Håndverker |
| 2025 | Endret på planløsning (revet enkelte vegger og flyttet på noen). | Håndverker |
| 2025 | Nye innerdører. | Håndverker |
| 2025 | Nye garderobeskap. | Håndverker |

## VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren og dør til baktrapp er brannklassifiserte.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

### Vinduer og dører

#### Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Dør til baktrapp i brannklasse EI30 med 38 desibel lydmotstand.
Balkongdør med isolerglass, produsert i 1993.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Dør mot baktrapp tar i karmen og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på balkongdør og ovennevnt avvik ifb. dør til

baktrapp. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

### Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1993.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

### Innvendige dører

TG 0

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Innvendige overflater

### Gulv

TG 0

Fiskebensparkett og fliser.

Vurdering
Gulvene er nylig lagt.
TG 0 gis da det er fremvist dokumentasjon fra entreprenør.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.
Tapet.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 1

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,65 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Pipe

Overflater pipe TG IU

Pusset og malt teglsteinspipe.
Peis i stuen.

Vurdering
Pipen og ildstedet er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskapet er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

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. Røranlegget i leiligheten er viderekoblet fra eksisterende inntak.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

### Vannbåren varme

TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

### Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Kullfilterventilator integrert i platetopp i kjøkkenet.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil 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 denne typen ventilasjonssystem.

Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

## Kjøkken

### Kjøkkeninnredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i kompositttstein med underlimt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2025.
Produsent: HTH.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen er nylig montert, og har ikke vært i bruk, ifølge eier.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

## Terrasse, balkong og lignende

### Terrasse/balkong

TG 2

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5 m².
Rekkverk og gulvdekke i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,86 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og rekkverkshøyde.

## Bad

### Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier pusset opp i 2025.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning

TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom “Nei”, hva er årsaken til dette?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 0

Dusj på gulv med felt i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 0

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Sanitær TG 0

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 0

Benkeskap med glatt front.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og flislagt parti ved entré.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er oppgradert i 2025.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på større utvidelse/rehabilitering av leilighet, datert 2025.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning




Arealer

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| Kjeller | | 3 | | |
| 3. etasje | 108 | | | 5 |
| Sum | 108 | 3 | | 5 |
| Totalt bruksareal | 111 | | | |

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I<br>Internt bruksareal | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod. | |
| 3. etasje | Bad, wc, stue/kjøkken, entré, gang og tre soverom. | | |

Primær- og sekundærareal

| Nivå | Primærareal<br>P-rom | Sekundærareal<br>S-rom | Primærrom<br>P-rom | Sekundærrom<br>S-rom |
|---|---|---|---|---|
| 3. etasje | 108 | | Bad, wc, stue/kjøkken, entré, gang og tre soverom. | |

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

## FORUTSETNINGER

### Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

### Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

### Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Woxmyhr, Simen Heggset | 9578-5997-4-2150604 | 2025-11-18 14:08:25 |
| Woxmyhr, Stine Heggset | 9578-5999-4-2327314 | 2025-11-18 13:57:03 |

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**
18. nov. 2025

**Oppdragsnummer**
13-0539/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Wilhelm Færdens vei 1B, 0361 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Stine Heggset Woxmyhr, Simen Heggset Woxmyhr

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
14. september 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: 37155403
Forsikret i: Landkreditt Forsikring AS

## 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 er renovert av Hurtigrenovering AS i 2025.

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad er renovert av Hurtigrenovering AS i 2025.

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad er renovert av Hurtigrenovering AS i 2025.

---

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Hurtigrenovering AS. Arbeidene er nettopp ferdigstilte, og elektriker arbeider med å ferdigstille samsvarserklæringen.

---

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

Nei

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Leiligheten, inkludert bad og kjøkken, er renovert av Hurtigrenovering AS i 2025.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Planløsningen i leiligheten er endret i forbindelse med renoveringen i 2025.

---

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

Nei

---

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

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.**

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport.

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget 17. november 2025.

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

Nei

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

Nei

**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?**

Ja

**Beskriv:** Tidligere eier har opplyst at sameiet pleier å øke felleskostnadene årlig. Tidligere eier har videre opplyst at det er planlagt utskiftning av noen av vinduene i sameiet, og at kostnadene er planlagt dekket av oppsparte midler.

---

**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: 13-0539/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Woxmyhr, Stine Heggset** | **2025-11-18** | **Woxmyhr, Simen Heggset** | **2025-11-18** |

Identifikasjon

bankID Woxmyhr, Stine Heggset

Identifikasjon

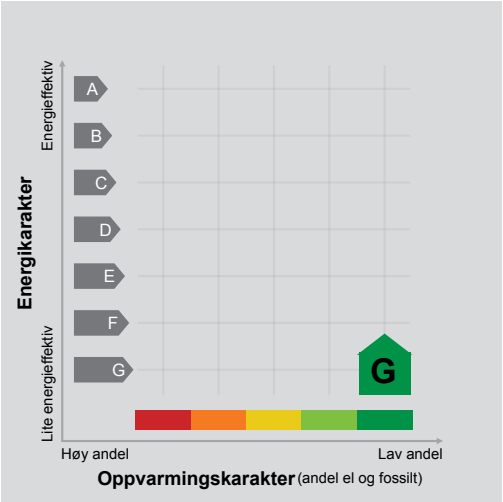
bankID Woxmyhr, Simen Heggset

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Wilhelm Færdens vei 1B |
| Postnummer | 0361 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 46 |
| Bruksnummer | 44 |
| Seksjonsnummer | 15 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80127545 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-121928 |
| Dato | 18.05.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Etterisolering av yttervegg**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Redusér innetemperaturen**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1935 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 111 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 6 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)*

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

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

Att: Ida Arneberg Bauer

Oslo, 13.11.2025

**Deres ref: 13-0539/25**
**Vår ref: 391-1-15**
**Eiendommens navn: Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1**
**gnr 46 bnr 44snr 15 i OSLO kommune**
**Adresse: Wilhelm Færdens vei 1 B, 0361 OSLO**
**Org. nr.: 988627011**
**Selger: Woxmyhr, Stine Heggset**
**Woxmyhr, Simen Heggset**

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 37155403

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 35,00 |
| <u>Månedlige kostnader:</u> | | |
| 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.

Felleskostnadene skal øke med 3% fra 1.7.2025 Kostnad for kabel-tv og internett vil bli regulert til kr 504,- per seksjon/måned, med virkning fra 1.3.2025.

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 7,820% p.a.
Restsaldo pr. 13.11.25 er kr 701 292,-.
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 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

| | | |
|---|---|---|
| Andel formue: | kr | 117 790,00 |
| Andel gjeld: | kr | 27,00 |

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 6 570,- inkl. mva |

Gebyrene blir fakturert.

*For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.*

*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

# 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.

# 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.

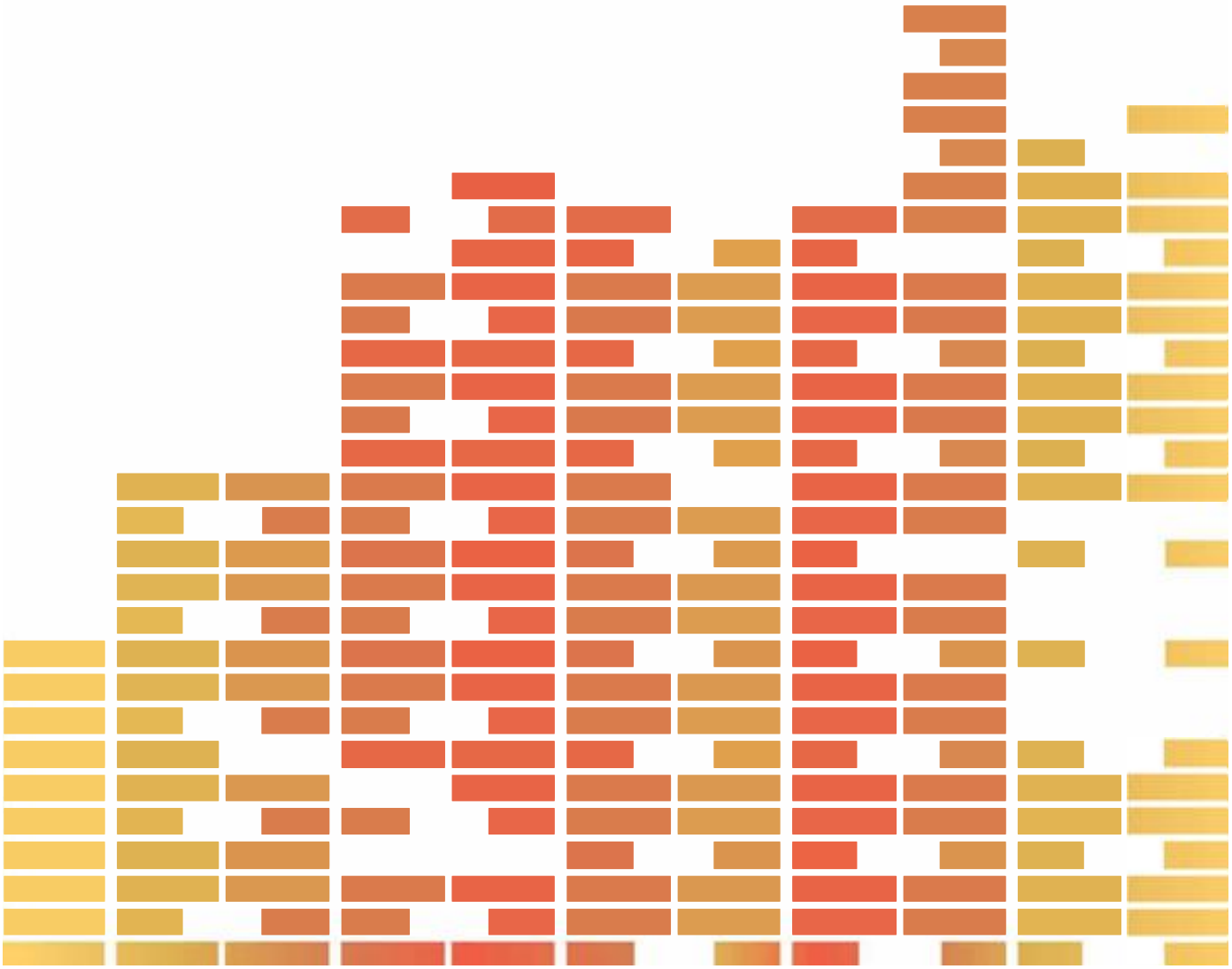
**§ 21**

**Lov om eierseksjoner**

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

# Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

# Ordinært årsmøte 2. april 2025



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

# Til seksjonseiere i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til styret på e-post, wfv1@styremail.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers 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.

Vel møtt!

---

**FULLMAKT**

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 2. april 2025.

....., den ...../ ..... 2025

.....
*Eiers underskrift* *Navn i blokkbokstaver*

.....
*Eiers underskrift* *Navn i blokkbokstaver*

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 2. April 2025 kl. 19.00
Sted: Møtelokaler hos Stiftelsen Galtruds legat, Rosenborggata 3.

**Konstituering**

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Følgende saker skal behandles**

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg av styre

Oslo, 21. mars 2025
på vegne av styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

**Vedlegg**

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Vedlegg styrevalg

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

## 1. STYRET

**Styret har i perioden bestått av:**

| | |
|---|---|
| Styreleder | Marcus Hultgren |
| Styremedlem | Cecil Ringdal Wiel |
| Styremedlem | Hanna Selvaag Wangsmo – flyttet i november 2024 og trakk seg derfor fra styret i den forbindelse |
| Styremedlem | Hanna van der Hagen |
| Styremedlem | Aina Strand |
| Varamedlem | Sigmund Aas – gikk inn som styremedlem i forbindelse med at Hanna Selvaag Wangsmo gikk ut av styret i november 2024 |
| Varamedlem | Morten Ringdal |

## 2. GENERELT

**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.

## 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988627011 og ligger i Oslo kommune.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

**Forsikring**

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 37155403. 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. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

## 4. EIERSKIFTER
1 seksjon har skiftet eier i 2024.

## 5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret har gjennomført 7 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 2024 med svært godt oppmøte. Styret ønsker å takke alle fremmøtte som var med og bidro på dugnaden.

Årets dugnad er planlagt til den 6. mai 2025. Det vil som vanlig bli bestilt container i tilslutning til dugnaden. Styret oppfordrer eiere som ikke har mulighet å delta selv på dugnaden om å sende sine leietakere.

**Vedlikehold**
I budsjettet for 2024 var det planlagt å gjennomføre vedlikehold på callinganlegg og utbedringer vedrørende brann. På grunn av sykdom har dette dessverre ikke blitt gjennomført som planlagt og deler av disse er planlagt å gjennomføres i løpet av 2025.

Det er gjennomført en befaring i samtlige leiligheter for å få en oversikt over tilstanden på vinduer og balkongdører. Styret planlegger å gjennomføre et prosjekt hvor vi skifter ut de vinduer som trengs å skiftes ut, og utfører nødvendig vedlikehold (skraping/maling) på de øvrige.

**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 diskusjonstema i styret. Eventuelt behov for utskifting vurderes kontinuerlig i styret 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 ikke blir 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 at melde fra til styret på wfv1@styremail.no Prøv å få med så mye konkret informasjon om forholdet, tid og sted, som mulig. Dette gjør det enklere for styret å følge opp klagen i ettertid.

Styret har oppdatert og forenklet husordensreglene, og har utarbeidet et informasjonsskriv til eiere og beboere, som vil bli sendt ut i forbindelse med årsmøtet.

**Avregning varme - Brunata**
Avregning av forbruk til og med 31. mai 2024 ble etter en del forsinkelser gjennomført, og fakturaer/kreditnotaer ble sendt ut i januar 2025. Avregningen viste at der store variasjoner i varmebruk, hvor noen fikk store tilleggsregninger og andre fikk refundert utgifter. Dette viser at det er stort potensial for energiøkonomisering og lavere fyringsutgifter for flere. Styret har inngått et abonnement med Brunata som er leverandør av varmemålere som gir den enkelte eier 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. Dette innebærer at en del av kostnadene i forbindelse med vaktmestertjenesten hadde havnet på andre kostnadskonti hvis vi hadde leid inn en annen håndverker eller reparatør.

Da det til tider er uforholdsmessig mange henvendelser til vaktmester fra både eiere og leietakere om forhold i egen leilighet., ønsker styret å oppfordre den enkelte til å søke annen bistand ved behov for hjelp til noe i sin egen leilighet.

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.

## 6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

**Årsregnskapet 2024**
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 403 517,- etter avskrivninger av heiser på kr 91 558,- og avfallsløsning på kr 68 510,-, mot et budsjettert underskudd på kr 543 689,-. Hovedgrunnene til det positive avviket kommer av at flere av de planlagte vedlikeholdsprosjektene av forskjellige årsaker ikke ble gjennomført i 2024.

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 403 517,-, 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.

Per 31.12.2024 er det totalt 5 seksjoner som ikke har innfridd sin andel.

**Budsjett 2025**
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnadene på 3% fra 1. juli 2025.

Kostnaden for fellesavtalen på tv/bredbånd med Telenor øker med kr 75,- per måned/seksjon fra 1. mars 2025. Prisøkning for perioden mars-juni blir etterfakturert på fakturaen i juli 2025.

For nærmere detaljer viser vi til vedlagte oversikt.

Oslo, den 4. mars 2025
**Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1**

# Resultatregnskap

## Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

| | Note | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 2 006 532 | 2 006 339 | 2 059 968 |
| Andre inntekter | 2 | 471 879 | 318 000 | 352 164 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 478 411** | **2 324 339** | **2 412 132** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 160 000 | 160 000 | 160 000 |
| Andre personalkostnader | 3 | 22 560 | 22 560 | 22 560 |
| Avskrivninger | 4 | 160 068 | 160 068 | 160 068 |
| Kommunale avgifter | | 484 935 | 475 000 | 346 549 |
| Vedlikehold | 5 | 187 776 | 981 000 | 1 039 023 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 205 920 | 206 000 | 239 285 |
| Driftskostnader | 6 | 640 037 | 676 600 | 649 551 |
| Honorarer | 7 | 105 550 | 108 600 | 100 275 |
| Forsikring | | 188 586 | 200 000 | 223 651 |
| Andre kostnader | 8 | 10 401 | 28 200 | 8 888 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 165 833** | **3 018 028** | **2 949 851** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **312 578** | **-693 689** | **-537 719** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 153 422 | 150 000 | 104 999 |
| Finanskostnader | 10 | 62 483 | 0 | 58 665 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **90 939** | **150 000** | **46 334** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **403 517** | **-543 689** | **-491 385** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Overført annen egenkapital | 12 | 403 517 | 0 | -491 385 |
| **Sum overføringer** | | **403 517** | **0** | **-491 385** |

# Balanse

## Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Varige driftsmidler | 4 | 43 661 | 203 729 |
| **Sum anleggsmidler** | | **43 661** | **203 729** |
| | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 170 332 | 68 671 |
| Forskuddsbet. kostnader | | 221 489 | 206 091 |
| Bankinnskudd mv. | 11 | 4 469 066 | 4 047 561 |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 860 887** | **4 322 323** |
| | | | |
| **Sum eiendeler** | | **4 904 548** | **4 526 052** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 12 | 3 502 813 | 3 099 295 |
| **Sum egenkapital** | | **3 502 813** | **3 099 295** |
| | | | |
| **Gjeld** | | | |
| Langsiktig gjeld | 13 | 772 214 | 845 042 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **772 214** | **845 042** |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 174 569 | 33 909 |
| Fyringsoppgjør | 14 | 268 999 | 28 633 |
| Leverandørgjeld | | 23 042 | 362 075 |
| Påløpte kostnader | | 121 583 | 157 097 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 41 329 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **629 521** | **581 715** |
| | | | |
| **Sum gjeld** | | **1 401 735** | **1 426 757** |
| | | | |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **4 904 548** | **4 526 052** |

OSLO, 04.03.2025
Styret for Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Kjell Markus Hultgren
Styrets leder

Aina Strand
Styremedlem

Hanna Louise Van Der Hagen
Styremedlem

Cecil Elisabeth Ringdal Wiel
Styremedlem

Sigmund Aas
Styremedlem

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. 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 2024** | **Budsjett 2024** | **Regnskap 2023** |
|---|---|---|---|
| Parkeringsleie | 116 500 | 96 000 | 110 400 |
| Vaskeri | 9 025 | 6 000 | 6 500 |
| IN-lån innkrevd fra eiere - 09685 | 135 311 | 0 | 132 304 |
| Kabel-TV | 205 920 | 206 000 | 102 960 |
| Bruttoinntekt elbillading | 5 123 | 10 000 | 0 |
| **Sum** | **471 879** | **318 000** | **352 164** |

**Note 3 Personalkostnader**

| | **Regnskap 2024** | **Budsjett 2024** | **Regnskap 2023** |
|---|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 22 560 | 22 560 | 22 560 |
| **Sum** | **22 560** | **22 560** | **22 560** |

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 | 824 022 | 582 335 | 1 406 357 |
| Årets avskrivninger | 91 558 | 68 510 | 160 068 |
| Akkum. avskrivn. 31.12 | 915 580 | 650 845 | 1 566 425 |
| ***Bokført verdi 31.12*** | ***9 403*** | ***34 258*** | ***43 661*** |
| Antatt levetid | 10 år | | |
| Avskrivningsplan | lineær | | |

**Note 5 Vedlikehold**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygning - utvendig | 74 378 | 0 | 120 189 |
| Vedlikehold utearealer | 270 | 50 000 | 63 993 |
| Vedlikehold bygning - innvendig | 0 | 60 000 | 351 771 |
| Vedlikehold vaskeri | 4 208 | 6 000 | 0 |
| Vedlikehold heis | 86 350 | 145 000 | 363 002 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 0 | 200 000 | 0 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 20 000 | 13 757 |
| Lekkasjer, skader | 0 | 10 000 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 22 570 | 30 000 | 0 |
| Vedl.hold ventilasjon | 0 | 10 000 | 0 |
| Vedlikehold brannanlegg | 0 | 400 000 | 0 |
| Vedl./drift fyringsanlegg | 0 | 0 | 126 313 |
| Vedlikehold diverse | 0 | 50 000 | 0 |
| **Sum** | **187 776** | **981 000** | **1 039 025** |

**Note 6 Driftskostnader**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| El.strøm Fellesanlegg 60705 | 66 533 | 95 000 | 78 186 |
| Driftskostnader fyringsanlegg* | 74 880 | 17 000 | 0 |
| Renhold | 108 740 | 140 000 | 132 515 |
| Annen renovasjon | 0 | 15 000 | 34 125 |
| Skadedyrkontroll | 13 225 | 12 500 | 12 888 |
| Snøbrøyting, strøing, etc. | 32 867 | 35 000 | 34 421 |
| NORIK - årslisenser | 9 950 | 10 100 | 9 552 |
| Vaktmestertjenester | 265 623 | 260 000 | 245 511 |
| Variable vaktmestertjenester | 66 326 | 80 000 | 90 939 |
| Dugnad | 1 894 | 11 000 | 10 789 |
| Porto, Kopiering | 0 | 1 000 | 628 |
| **Sum** | **640 038** | **676 600** | **649 554** |

**Note 7 Honorarer**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 11 330 | 13 000 | 11 330 |
| Forretningsførsel | 85 026 | 85 000 | 80 955 |
| Ekstraarbeid | 0 | 5 000 | 0 |
| IN-lån adm.gebyr | 5 600 | 5 600 | 5 376 |
| Andel systemkostnader | 850 | 0 | 0 |
| Beboerportal | 2 744 | 0 | 2 614 |
| **Sum** | **105 550** | **108 600** | **100 275** |

**Note 8 Andre kostnader**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Kontingenter | 3 100 | 3 000 | 2 900 |
| Styre- og årsmøter | 1 000 | 5 000 | 1 000 |
| Styreutgifter | 1 100 | 5 000 | 0 |
| Bankomkostninger | 4 735 | 5 000 | 3 327 |
| EHF-fakturagebyr | 70 | 200 | 0 |
| Øvrige driftskostnader | 396 | 10 000 | 1 685 |
| Øreavrunding | 0 | 0 | -23 |
| **Sum** | **10 401** | **28 200** | **8 889** |

**Note 9 Finansinntekter**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Renteinntekter kunder | 450 | 0 | 1 654 |
| Renteinntekter bank | 152 972 | 150 000 | 76 992 |
| Andre finansinntekter | 0 | 0 | 26 353 |
| **Sum** | **153 422** | **150 000** | **104 999** |

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

**Note 10 Finanskostnader**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Gjeldsrenter IN - lån 09685 | 62 483 | 0 | 58 665 |
| **Sum** | **62 483** | **0** | **58 665** |

**Note 11 Bankinnskudd**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 9666.01.45475 | 1 212 962 | 1 943 456 |
| Boligbanken spare 9666.01.53672 | 3 256 104 | 2 104 105 |
| **Sum** | **4 469 066** | **4 047 561** |

**Note 12 Egenkapital**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | 3 099 295 | 4 504 826 |
| Prinsippendring IN-lån | 0 | -914 145 |
| Årets resultat | 403 517 | -491 385 |
| **Egenkapital 31.12.** | **3 502 813** | **3 099 295** |

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 13 Langsiktig gjeld**

| **Kreditor:** | **Handelsbanken** |
|---|---|
| Administrativ IN-ordning | |
| Lånetype | Annuitetslån |
| Opptaksår | 2021 |
| Renter (nom.) pr. 31.12.24 | 7,45 % |
| Beregnet innfridd | 20.12.2031 |
| Opprinnelig lånebeløp | 1 005 654 |
| | |
| Lånesaldo 01.01. | 845 042 |
| Avdrag innbetalt i år | 72 828 |
| **Lånesaldo 31.12.** | **772 214** |

| | |
|---|---|
| Sum langsiktig gjeld | 772 214 |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt | 270 349 |

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 31. oktober. Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

**Note 14 Fyringsoppgjør**

| | **Regnskap 2024** | **Regnskap 2023** |
|---|---|---|
| Akonto fyring | -581 714 | -1 125 034 |
| El.strøm fyring 47157, fjernvarme 80883274 | 312 715 | 1 096 401 |
| **Sum** | **-268 999** | **-28 633** |

Fyringsoppgjøret gjelder perioden 01.06.2024 - 31.12.2024 og skal avregnes etter forbruk gjennom Brunata.

**Note 15 Annen kortsiktig gjeld**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Avregning IN-lån 2024 | 14 329 | 0 |
| Depositum parkering | 1 000 | 0 |
| Avsetninger Og Forpliktelser | 26 000 | 0 |
| **Sum** | **41 329** | **0** |

* Avregning IN lån gjelder avregning for lånet i 2024. Den ble utført i 2025 og kreditnota er for avregningen er utstedt til seksjonseierne som er igjen på lånet i 2025.

**Depositum parkering gjelder ny ordning ved utleie av p-plasser i sameiet. Depositumet tilbakebetales til leietaker når avtalen opphører og parkeringsoblat er returnert.

***Avsetninger og forpliktelser gjelder avsetning for faktura tilknyttet Brunata og ekstraarbeid fra Enqvist Boliforvaltning tilknyttet avregning av fyring

**Note 16 Disponible midler**

| | Regnskap 2024 |
|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **3 740 608** |
| | |
| B. Endringer disponible midler: | |
| Årets resultat | 403 517 |
| Tilbakeføring av avskrivninger | 160 068 |
| Kjøp/salg av anleggmidler | 0 |
| Opptak langsiktig gjeld | 0 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -72 828 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **4 231 366** |
| | |
| Årets endring i disponible midler | 490 757 |
| | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | |
| Omløpsmidler | 4 577 559 |
| - Kortsiktig gjeld | 346 193 |
| **= Disponible midler 31.12** | **4 231 366** |

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.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2024<br>• Resultatregnskap 2024<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 2024.

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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: FNE7C-32T7D-CEXXK-0D4J6-602FA-TYEOU

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FNE7C-32T7D-CEXXK-0D4J6-602FA-TYEOU

# Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 for 2025

| | | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | |
| 3600 | Andel felleskostnader | 2 086 495 | 2 006 532 |
| **Felleskostnader** | | **2 086 495** | **2 006 532** |
| 3635 | Parkeringsleie | 96 000 | 116 500 |
| 3640 | Vaskeri | 6 000 | 9 025 |
| 3681 | IN-lån innkrevd fra eiere - 09685 | 0 | 135 311 |
| 3763 | Kabel-TV | 232 961 | 205 920 |
| 3903 | Bruttoinntekt elbillading | 10 000 | 5 123 |
| **Andre inntekter** | | **344 961** | **471 879** |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 431 456** | **2 478 411** |
| | | | |
| 5330 | Styrehonorar | 170 000 | 160 000 |
| **Styrehonorar** | | **170 000** | **160 000** |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 23 970 | 22 560 |
| **Andre personalkostnader** | | **23 970** | **22 560** |
| 6010 | Avskrivninger | 43 661 | 160 068 |
| **Avskrivninger** | | **43 661** | **160 068** |
| 6320 | Kommunale avgifter | 540 000 | 484 935 |
| **Kommunale avgifter** | | **540 000** | **484 935** |
| 6600 | Vedlikehold bygning - utvendig | 2 200 000 | 74 378 |
| 6605 | Vedlikehold utearealer | 50 000 | 270 |
| 6610 | Vedlikehold bygning - innvendig | 60 000 | 0 |
| 6611 | Vedlikehold vaskeri | 6 000 | 4 208 |
| 6612 | Vedlikehold heis | 235 000 | 86 350 |
| 6615 | Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 200 000 | 0 |
| 6620 | Vedlikehold VVS | 20 000 | 0 |
| 6621 | Lekkasjer, skader | 10 000 | 0 |
| 6625 | Vedlikehold elektro | 30 000 | 22 570 |
| 6640 | Vedl.hold ventilasjon | 10 000 | 0 |
| 6642 | Vedlikehold brannanlegg | 400 000 | 0 |
| 6690 | Vedlikehold diverse | 50 000 | 0 |
| **Vedlikehold** | | **3 271 000** | **187 776** |
| 7691 | Internet/ Bredbånd | 233 000 | 205 920 |
| **Kollektiv avtale TV/bredbånd** | | **233 000** | **205 920** |
| 6340 | El.strøm Fellesanlegg 60705 | 70 000 | 66 533 |
| 6347 | Driftskostnader fyringsanlegg | 10 000 | 74 880 |
| 6360 | Renhold | 140 000 | 108 740 |
| 6380 | Annen renovasjon | 15 000 | 0 |
| 6381 | Skadedyrkontroll | 12 500 | 13 225 |
| 6384 | Snøbrøyting, strøing, etc. | 35 000 | 32 867 |
| 6556 | NORIK - årslisenser | 10 200 | 9 950 |

# Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 for 2025

| | | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| 6785 | Vaktmestertjenester | 280 000 | 265 623 |
| 6786 | Variable vaktmestertjenester | 80 000 | 66 326 |
| 6791 | Dugnad | 11 000 | 1 894 |
| 6940 | Porto, Kopiering | 1 000 | 0 |
| **Driftskostnader** | | **664 700** | **640 037** |
| 6700 | Revisjon | 14 000 | 11 330 |
| 6710 | Forretningsførsel | 88 000 | 85 026 |
| 6711 | Ekstraarbeid | 5 000 | 0 |
| 6713 | IN-lån adm.gebyr | 5 750 | 5 600 |
| 6714 | Andel systemkostnader | 3 400 | 850 |
| 6715 | Beboerportal | 0 | 2 744 |
| **Honorarer** | | **116 150** | **105 550** |
| 7500 | Forsikringspremie | 207 000 | 188 586 |
| **Forsikring** | | **207 000** | **188 586** |
| 7400 | Kontingenter | 3 200 | 3 100 |
| 7700 | Styre- og årsmøter | 5 000 | 1 000 |
| 7710 | Styreutgifter | 5 000 | 1 100 |
| 7770 | Bankomkostninger | 5 000 | 4 735 |
| 7771 | EHF-fakturagebyr | 200 | 70 |
| 7790 | Øvrige driftskostnader | 10 000 | 396 |
| 7797 | Øreavrunding | 0 | 0 |
| **Andre kostnader** | | **28 400** | **10 401** |
| **Sum driftskostnader** | | **5 297 881** | **2 165 833** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **-2 866 425** | **312 578** |
| | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | |
| 8050 | Renteinntekter kunder | 0 | 450 |
| 8051 | Renteinntekter bank | 150 000 | 152 972 |
| **Finansinntekter** | | **150 000** | **153 422** |
| 8151 | Gjeldsrenter IN - lån 09685 | 0 | 62 483 |
| **Finanskostnader** | | **0** | **62 483** |
| | | | |
| **Netto finansresultat** | | **150 000** | **90 939** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-2 716 425** | **403 517** |

## SAK 5 Styrevalg

**Forslagsstiller:** Styret
**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Sittende styre:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Marcus Hultgren | på valg |
| Styremedlem: | Cecil Ringdal | på valg |
| Styremedlem: | Aina Strand | valgt til årsmøte 2026 |
| Styremedlem: | Hanna van der Hagen | valgt til årsmøte 2026 |
| Styremedlem: | Sigmund Aas | valgt til årsmøte 2026 |
| Varamedlem: | Morten Ringdal | på valg |

**Styret har fungert som valgkomité og har følgende forslag til nytt styre:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Kim Martinsen | velges for 2 år til årsmøte 2027 |
| Styremedlem: | Aina Strand | ikke på valg |
| Styremedlem: | Hanna van der Hagen | ikke på valg |
| Styremedlem: | Sigmund Aas | ikke på valg |
| Styremedlem: | Morten Ringdal | velges for 2 år til årsmøte 2027 |

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1
Tid: 2. april 2025 kl. 19.00
Sted: Møtelokale hos Stiftelsen Galtruds legat,
Rosenborggata 3, Oslo

**Konstituering**

- 17 seksjoner var representert, hvorav 12 seksjoner med fullmakt.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Tonje Lovang ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

**Følgende saker ble behandlet**

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Årsmøtet tok styrets årsrapport til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 403 517,- og en egenkapital på kr 3 502 813,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble enstemmig fastsatt til kr 170 000,- til fordeling slik styret selv bestemmer.

4. **Budsjett 2024 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Budsjettet viser et underskudd på kr 2 716 425,- og forutsetter en økning av felleskostnadene på 3% fra 1.7.2025.

   Kostnad for kabel-tv og internett vil bli regulert til kr 504,- per seksjon/måned fra og med 1.3.2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

**5. Valg**

Styret har fungert som valgkomité og presenterte sitt forslag til nytt styre som vist i vedlegg til innkallingen. Morten Ringdal trakk sitt kandidatur og Inger Johanne Zimmermann ble foreslått som ny kandidat. Vibeke Tungland foreslo seg selv som nytt styremedlem.

Avstemningen mellom de to kandidatene til styremedlem viste 12 stemmer for Inger Johanne Zimmermann og 5 stemmer for Vibeke Tungland.
Vibeke Tungland ble foreslått som nytt varamedlem.

Det forelå ingen andre kandidater til styreleder eller varamedlem. Både styreleder og varamedlem ble valgt ved akklamasjon. Styreleder ble valgt særskilt.

Etter valget består styret 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 |

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.
Møtet ble avsluttet kl. 20.15.

*Oslo, 2. april 2025*

**Marcus Hultgren**
møteleder

**Tonje Lovang**
seksjonseier

# Husordensregler for sameiet Kirkeveien 98

**Vedtatt på ord årsmøte 08 04 2021**

## 1. INNLEDNING

1.1. Husordensreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø og velfungerende fellesskap, og alle beboere skal sikres ro og orden. Enhver seksjonseier og beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.
1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som sjenerer andre beboere, eller forringer gårdens verdi eller utseende.
1.3. Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse i henhold til §20 i sameiets vedtekter.
1.4. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensregler. Ved utleie av seksjonene, må seksjonseier sørge for at leietakere er informert om husordensreglene og konsekvensene av mislighold.
1.5. Styret ber om å få en kontaktperson ved utleie (navn, telefon) av hensyn til sikkerhetsforhold ved evt. krisesituasjoner. Hvis ikke kontaktes seksjonseier (jf.15-3).
1.6. Klager på beboere som bryter husordensreglene, rettes til styret ved leder.

## 2. RO OG ORDEN

2.1 Det skal være ro i gården mellom kl. 23:00 og kl. 08:00 alle dager. Beboerne bør spesielt ta hensyn til at støy, også normal gange og snakk i oppgangene, lett sprer seg til øvrige leiligheter.
2.2 Ved oppussing og andre aktiviteter som medfører ekstra støy etc., må beboerne sette opp nabovarsel, informere og ta hensyn til naboer som berøres.

## 3. FELLESAREALER

**Inngang og trappeoppganger**

3.1 Bakgård, inngangspartier, trapper, korridorer og øvrig fellesareal må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller beboere forstyrres.

3.2 Alle inngangsdører, ved hovedinngang og bakgang, skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården.
3.3. Røyking er ikke tillatt i gårdens innendørs fellesarealer.
3.4 Fellesarealene skal ikke brukes til å sette fra seg eller oppbevare gjenstander.
Søppel og avfall må ikke plasseres i oppgangene eller i baktrapp/balkong av hensyn til luktdannelse og fordi søppel tiltrekker seg rotter og fugler. Dette gjelder også fellesarealer i 8. etasje og utgang til takterrasse.
Sykler skal ikke oppbevares i inngangen/trappeoppgangen, eller låses fast i rekkverk i inngangsparti, men kun plasseres i avsatte områder for sykkelparkering.
Trappene og inngangspartiene rengjøres ukentlig, og gjenstander må ikke plasseres slik at de er til hinder for rengjøring (som barnevogner ved trappen, sportsutstyr, sko etc.)
3.5 Reklame/papir etc. skal ikke legges igjen ved postkassene eller i trappeoppgangen. Beboerne må selv sørge for å ta med egen post og evt. kaste det i avfallscontainerne.
3.6 Hensatte gjenstander i fellesarealer blir fjernet fortløpende og kastet av vaktmester. Kostnader ved fjerning og kasting belastes eier.

## 4. **Parkering i bakgård**

4.1 Parkering for bil og motorsykkel i bakgården gjelder kun de som har kjøpt

parkeringsbevis, som er gjeldende fra mars til februar. Beviset skal ligge synlig i frontvinduet. Parkering skjer på anviste plasser etter først til mølla-prinsippet. Parkeringstillatelse kan kjøpes hos styret, informasjon gis beboere i januar måned årlig. Parkering uten bevis vil medføre gebyr for borttauing, se oppslag ved inngang til bakgården.
4.2 Feilparkerte biler, motorsykler, og tilhengere blir borttauet. Feilparkerte sykler, sparkesykler etc. vil også bli fjernet.

**5. Søppel og avfall**
5.1 Avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes regler for kildesortering. I bakgården er det 1 container for restavfall, bio-avfall og plastavfall, og 1 container for papir. Avfallscontainer skal være låst (sentral-nøkkel). Benytt kommunens oppsatte containere i Wilhelm Færdens vei for glass, metall og for tekstil. Spesialavfall kan kastes i miljøstasjon ved Shell-stasjonen. Kommunen tilbyr også gjenbruksstasjon ved Colosseum, samt ukentlig mottak i nabolaget.
Brennbart avfall eller større gjenstander må beboerne selv sørge for å få fjernet.
5.2 Container settes opp for beboerne i forbindelse med dugnad, vanligvis i mai måned.

**6. Kjeller**
6.1 Av hensyn til fare for innbrudd, må alle beboerne bidra til at dørene til baktrappen og kjellerinngang alltid holdes låst.
6.2 Benytt kun kjellerbod som du fikk påvist av forrige eier. Kjellerbod skal være merket med navn og leil.nr. Vaktmester fører oversikt over disponering av kjellerboder på vegne av styret.
6.3 Kjellergangene skal holdes frie for gjenstander med hensyn til brannfare, evakuering og sjenanse. Hensatte møbler etc. skal ikke oppbevares i kjellergangene og være til hinder for adgang til boder, vannrør etc.

**7. Fellesvaskeri**
Fellesvaskeriet er tilgjengelig fra 0800 til 2200 daglig, strøm for apparatene er koplet ut fra 2200 til 0800. Det er en årlig avgift for bruk av vaskeriet, som gir adgang til vaskeriet med egen nøkkel til døren og en liten nøkkel for å reservere tid (0800-1600 eller 1600-2200). Betalt avgift gir adgang til tre vaskemaskiner, tørketrommel og tørkeskap. Kontakt styret for bruk av vaskeriet. Følg regelverk for bruk, som er oppslått i vaskeriet.

**8. Fasade og balkonger**

8.1. Det er forbudt for den enkelte seksjonseier å foreta seg noe som kan endre gårdens fasade, herunder utskiftning eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, Ikke tillatt med fastmonterte antenner, flaggstenger, vimpler, samt å montere utendørs belysning, utenom i original lyspunkt på balkong. Ved behov for endring eller reparasjon, avklar med styret på forhånd.
Flagg er kun tillatt ved offentlige flaggdager og merkedager. Julebelysning, i gult varmt lys, er tillatt, men blinkende lys er forbudt.
8.2 Ved behov for vedlikeholdsmaling av vinduskarmer og balkongdør skal fargekoden 's 4020 B70G' (grønnturkis) med malingstype Drygolin benyttes.
8.3 Markiser skal være i samme farge, bleket gul, som gårdens fasade. (Ved opprinnelig montering ble leverandøren Hilmar Hammerhei benyttet, hh.no)

8.3 Det må ikke settes opp eller henges opp gjenstander på balkongene/takterrasser som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene eller terrassene.

Blomsterkasser plasseres i anviste kasser i hjørneleilighetene, eller på hylle på innsiden av midtbalkongene.
8.4 Det er ikke tillatt å bygge gulv på takterrassen eller endre rekkverket rundt takterrassen uten at dette er godkjent av styret på forhånd. Ved eventuell godkjennelse må det legges vekt på at det er en form for isolasjon eller dempende materiale mellom membran (papp) og byggematerialer, slik at ikke takmembran blir skadet. Det må også påses at høyden mellom gulv og toppen på rekkverket tilfredsstiller det til enhver tid gjeldende regelverk. Det må også bygges luker for tilgang til alle sluk.
8.5 Beboerne må sørge for at slukene på balkongene ikke er tette (for løv, jord etc.) Ikke spyl balkonggulvene, fordi innvendige avløpsrør som går gjennom alle balkongene som kan bli tette og medføre oversvømmelse og skader nedover i leilighetsrekken, og kan trenge inn i leilighetene. Balkongulvene må heller vaskes på vanlig måte.
8.6 Intet må kastes ned fra balkongene.
8.7 Tepper og tøy må ikke ristes fra balkonger og vinduer (baktrappebalkong kan nyttes med forsiktighet)
8.8 Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på balkongene. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes. Ta hensyn til naboene ved grilling. Maksimal oppbevaring av brannfarlig gass kl A (flammepunkt maks + 23 gr C) er 5 liter.

## 9. INDRE VEDLIKEHOLD - SEKSJONENE

9.1 Seksjonseierne plikter selv å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.
9.2 Vedlikehold omfatter blant annet,
- alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning
- alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør fram til gårdens felles nedløp, klosett, servanter og badekar
- oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, vindusruter, balkonggulv, låser og nøkler (til inngangsdør og bakdør til leilighet)

9.3 Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold i egen seksjon.
Se for øvrig vedtektenes § 12 for mer utførlig informasjon om vedlikehold.

## 10. Inngangsdører

10.1 Seksjonseieren plikter å holde sin inngangsdør og inngangsparti vedlikeholdt og presentabel.
Oppussing, evt. utskifting av dører, lister, dørhåndtak etc., skal godkjennes av styret på forhånd, og det skal benyttes samme type og farge slik at man bevarer et enhetlig utseende. Dørblad skal være i matt sort (fargekode skal settes inn), karmer i lys gråhvit farge (fargekode settes inn). Styret tilrår originalt listverk på dørkarmen med en utenpåliggende kantlist. Dørlist i eik. Dørhåndtak skal være i messing. (Se vedlagt bilder av originalt listverk og dørhåndtak bakerst i husordensreglene).
10.2 Det er tillatt å ha dørmatter utenfor inngangsdørene.
10.3 Det er ikke tillatt å lufte ut gjennom inngangsdørene.
10.4 Seksjonseierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne o.l.
10.5 Seksjonseierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

**11 Bruk av seksjonene**
11.1 Seksjonseier plikter å jevnlig rense sluk på kjøkken og bad. Sluk/avløp renses med flytende avløpsmiddel (eks. Mudin eller flytende Plumbo). Plumbo i pulverform skal ikke benyttes.
11.2 Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut og matrester må ikke tømmes i vask eller sluk, men kastes i grønn pose og kastes i container (jf. Punkt 5.)
11.3 Ikke kast uvedkommende gjenstander i klosettet, kun toalettpapir. (Toalettpapir av typen returpapir anbefales ikke fordi det kan tette avløp.)

**12 Sentralfyr og peis**
12.1 Fyringsutgiftene fordeles mellom seksjonseierne iht. vedtektene § 14. Ikke fyr for kråka.
12.2 Seksjonseierne må selv lufte sine radiatorer, og sørge for vedlikehold av radiatorkraner og lufteventiler. Det må ikke tappes vann ut av radiatorene. Vaktmester kan med vedlikehold bistå mot betaling for oppdrag.

12.4 Fyring i peisen: Husk å åpne peisspjeldet før du tenner opp i peisen. Fyr med tørr ved og god trekk. Ikke bruk bensin, parafin eller andre brannfarlige væsker ved opptenning. Ved tømming av aske fra ildstedene må dere sørge for at asken ikke inneholder glør.

Se nærmere i informasjonsskriv om hvordan få god opptenning.

**13 Skilter**
13.1 Skilter til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester. Gi beskjed om fornavn og etternavn til vaktmester på SMS +47 91 75 85 66, eller på e-post cpengel@online.no.
13.2 Dørklokke merkes med etternavn og evt. fornavn/forbokstav, og postkasse med fullt navn.
Ringeklokker og postkasser skal være enhetlig merket. Løse lapper blir fjernet.

**14 Husdyr**
14.1 Det er ikke tillatt å holde husdyr uten særskilt tillatelse fra styret. Reptiler er forbudt.
14.2 Det er strengt forbudt å legge ut fuglemat fra leilighet og i gårdens uteareal.

**15 Utleie**
15.1 Ved utleie har eieren det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.
15.2 Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv var seksjonseier. Seksjonseier må sørge for at leietakere er informert om husordensreglene og konsekvensene av mislighold.
15.3 Av hensyn til sikkerhetsforhold ved evt. krisesituasjoner, bes seksjonseiere/leietakere som leier ut eller fremleier seksjonen eller deler av den, gi beskjed til styrets leder om hvem som bebor seksjonen, og en kontaktperson. (jf. punkt 1.4)

**16 Meldeplikt**
16.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringene foretas så raskt som mulig.

**17 Dugnad**
17.1 Styret organiserer en til to årlige dugnader i sameiet hvor alle seksjonseiere/beboere bes delta for å ta vare på og vedlikeholde fellesarealer. Container settes ut til disposisjon for beboerne i forbindelse med dugnaden.

**18 Dispensasjoner**
18.1 Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.

**19 Brudd på husordensregler**
Brudd på husordensregler, herunder brudd på punkt 2 Ro og orden, kan medføre reaksjoner, jfr vedtektene § 20.

**20 Styret**
Styret kontaktes fortrinnsvis gjennom e-post til kirkeveien98@gmail.com eller post@enqvist.no. Styrets medlemmer kan også kontaktes direkte, se informasjon om gjeldende styre i informasjonsskriv.

**21 Vaktmestertjenester**
Engelstad gårdservice utfører vaktmestertjenester for gården. Vaktmester kontaktes helst ved SMS på tlf +47 91 75 85 66, eller ved beskjed i vaktmesters postkasse.
Vennligst ikke kontakt vaktmester på tlf. i helgene eller utenfor arbeidstid.

**22 Heisene**
Lian Heis har serviceavtale for heisene. Kontaktinformasjon er oppslått i heisene. Problemer med heisene kan også meldes til vaktmester på SMS +47 91 75 85 66, eller på tlf i hans arbeidstid. Følg instruksjonene i heisen ved heisstans med personer i heisen. Feil blir i hovedsak kun rettet opp på hverdager.

## Råd om opptenning og fyring av peisen

Husk å åpne peisspjeldet før du tenner opp i peisen. Fyr med tørr ved og god trekk. Ikke bruk bensin, parafin eller andre brannfarlige væsker ved opptenning.

Ved opptenning i ildsteder er det viktig å tilføre rikelig med friskluft inn i boenheten. Dette er mest viktig i opptenningsfasen. La frisklufts-ventiler eller et vindu/terrassedør være i åpen stilling når dere starter oppfyringen.

Sørg også for at ventiler og dører på ildstedet er i åpen stilling i starten. Benytt dere av mye opptenningsved (småved) og opptenningsbriketter slik at dere får en hurtig oppvarming i brennkammeret (kalde skorsteiner blir raskere varmere og da stiger røyk lettere).

Etter hvert kan ventiler på ildstedet skrus noe igjen og dørene kan lukkes og større ved kan benyttes.

Ved tømming av aske fra ildstedene må dere sørge for at asken ikke inneholder glør.

NB

Ventiler, dører og spjeld på ildstedene skal være i lukket stilling når de ikke benyttes.

Ventiler for friskluft på vegg eller øverst på vinduskarmen bør alltid stå åpen om du fyrer eller ikke. Det er både bra rent helsemessig og for å ikke skape fyringsproblemer for andre og dere selv. Husk at dere deler skorsteinsløpene med andre beboere.

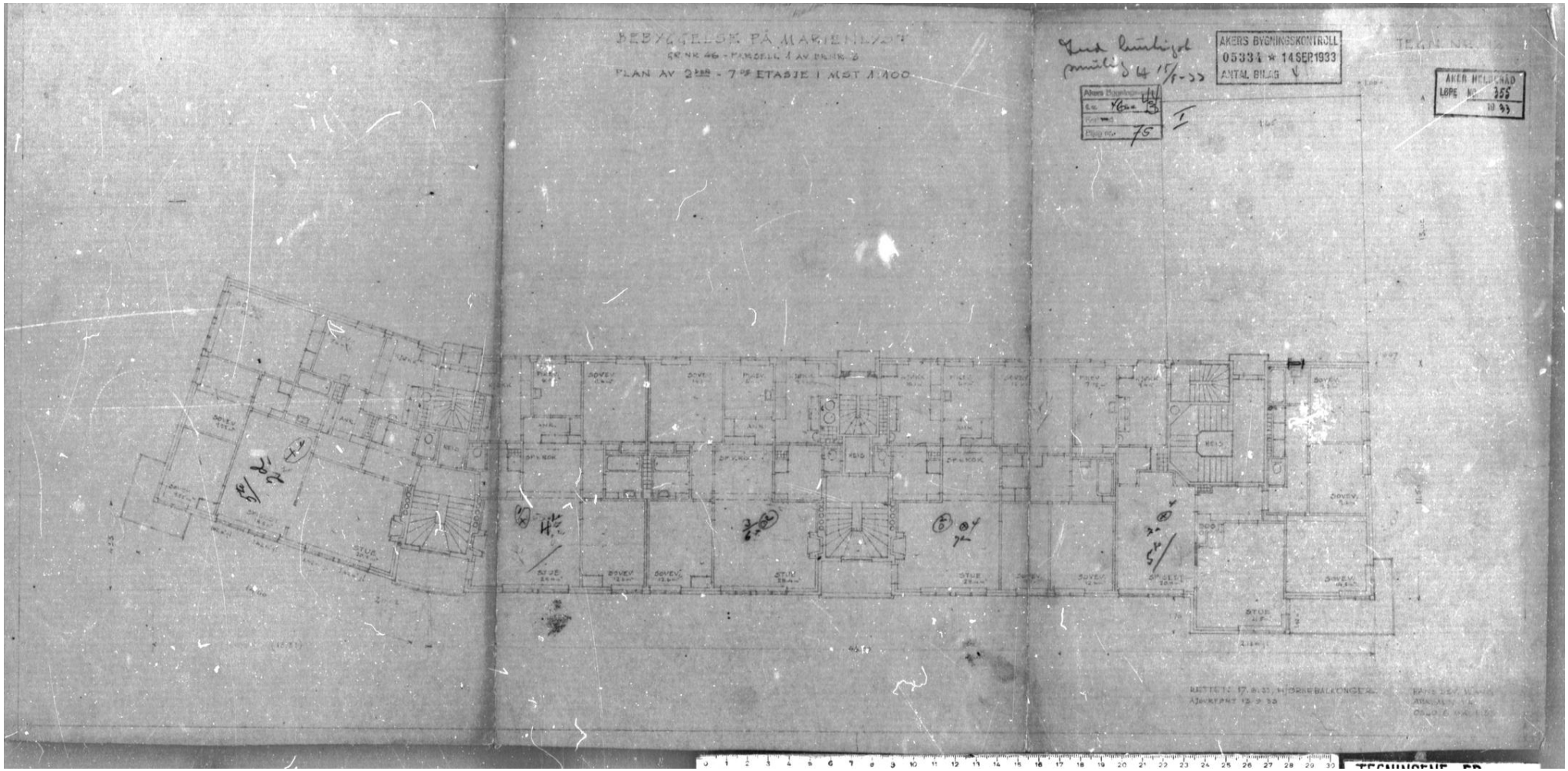
Unngå pipebrann. Ta straks kontakt med brannvesenet dersom det tar fyr i pipa.

Bruk ikke fuktig eller behandlet ved. Benytt heller ikke ildstedet som søppelforbrenning.

Oppfyring av ildstedene med ildsfarlig væske kan være meget brannfarlig.






BEBYGGELSE PÅ MARIENLYST
PLAN AV 2DRE - 7DE ETASJE I MOT 1:100
AKERS BYGNINGSKONTROLL
05334 * 14 SEP 1933
ANTAL BILAG
AKER HERREDS
LØPE NR. 355
1933

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

[illegible]

Dato 21 APR. 1998

[illegible]

Byggested: [illegible] Gnr/bnr: [illegible]

Tiltakshaver: Den Norske Legeforening Adresse: Trude Olav Aasvold, Plåtesmeg. 0111
Saksnr: [illegible] Adresse: [illegible]
Tiltakstype: [illegible] Tiltaksnavn: Fondsstøtting

## TILSTANDSRAPPORT

| Forhold i saken | Status | Anmerkning |
|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | |
| [illegible] | [illegible] | |
| [illegible] | [illegible] | |
| [illegible] | [illegible] | |

Status:
[illegible]

Kommentarer for byggegrunn:
[illegible]

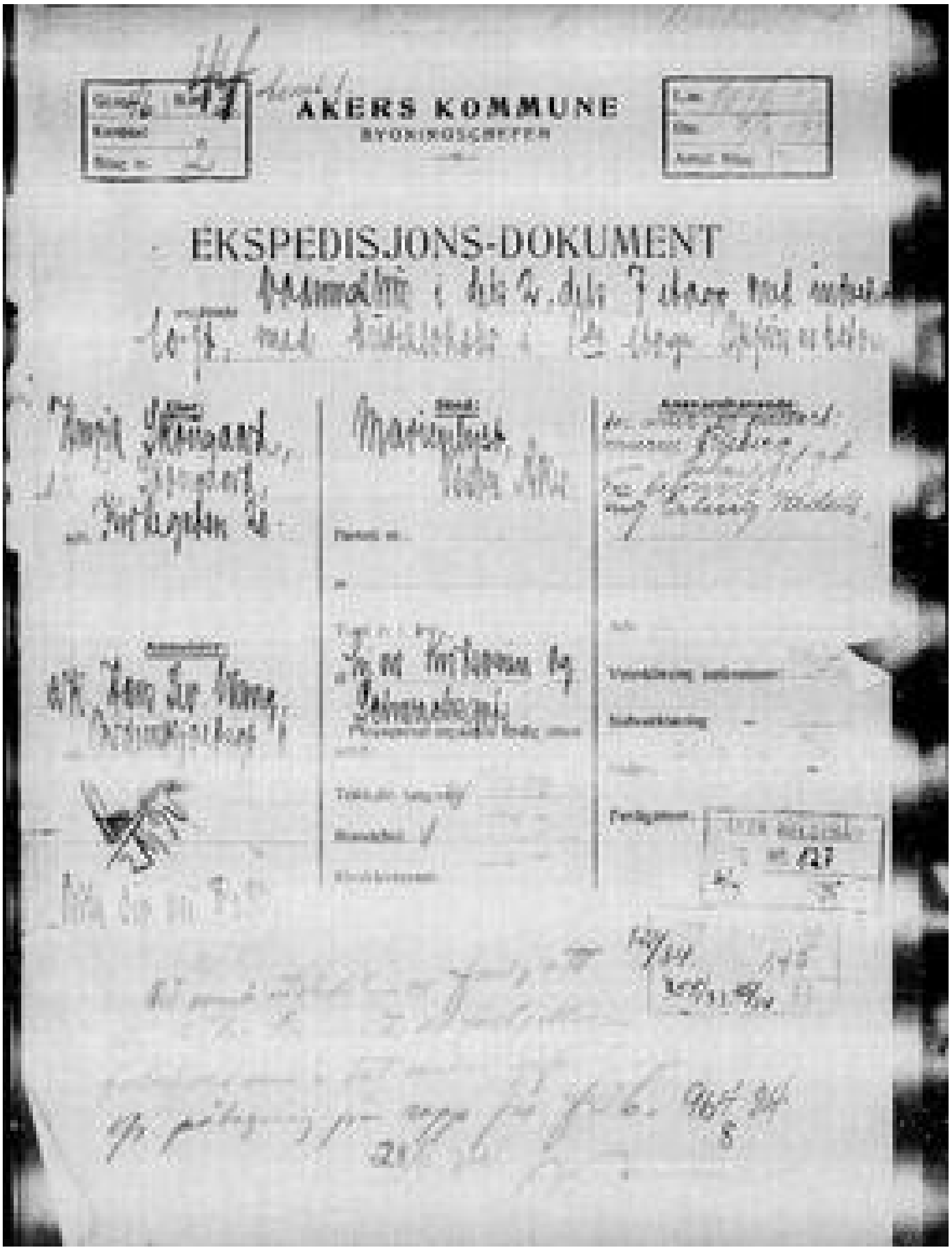
Konklusjon:
[illegible]

Avdeling Indre by
[illegible]

[illegible]
Saksbehandler

[illegible]
Saksbehandler

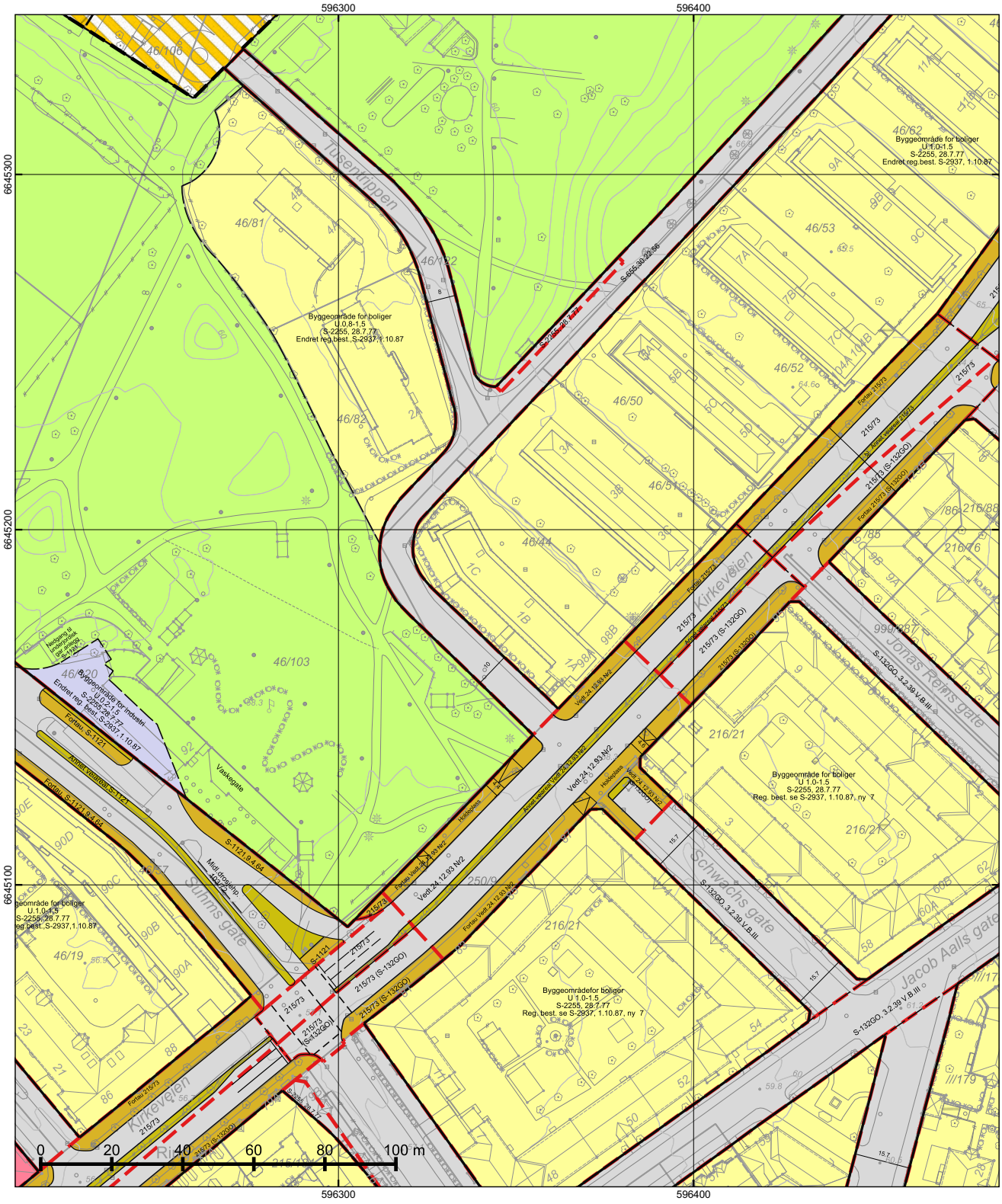
[illegible]



ÅKERS KOMMUNE
BYGNINGSKONTOR

# EKSPEDISJONS-DOKUMENT

107




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 149779/ 86522354
Adresse: Wilhelm Færdens vei 1
Gnr/Bnr: 46/44

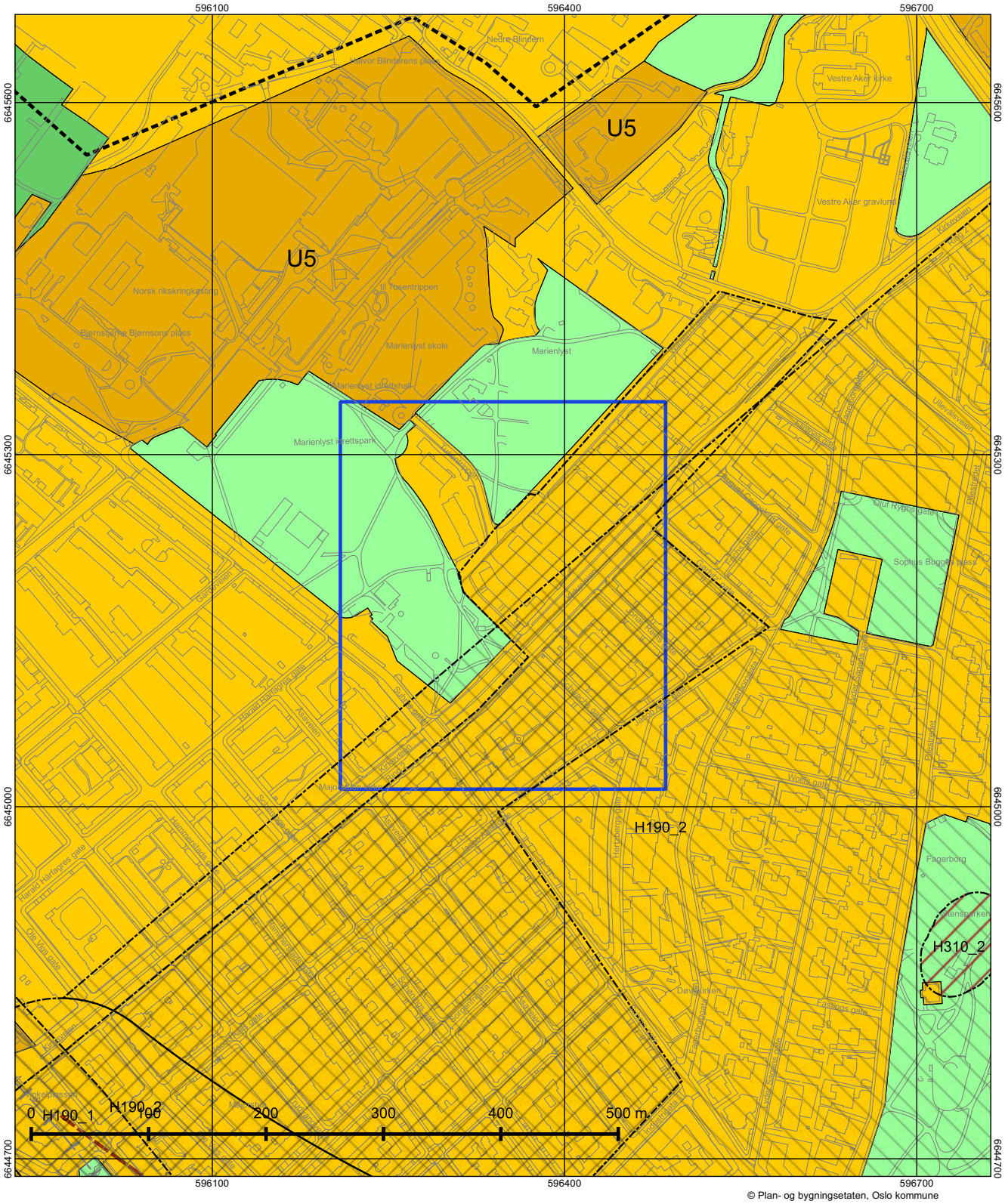
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149779/86522354
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
WILHELM FÆRDENS VEI 1B

Dato: 13.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522354
8859296

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 44

Vi viser til bestilling av 20251113 for WILHELM FÆRDENS VEI 1B.

**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 med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

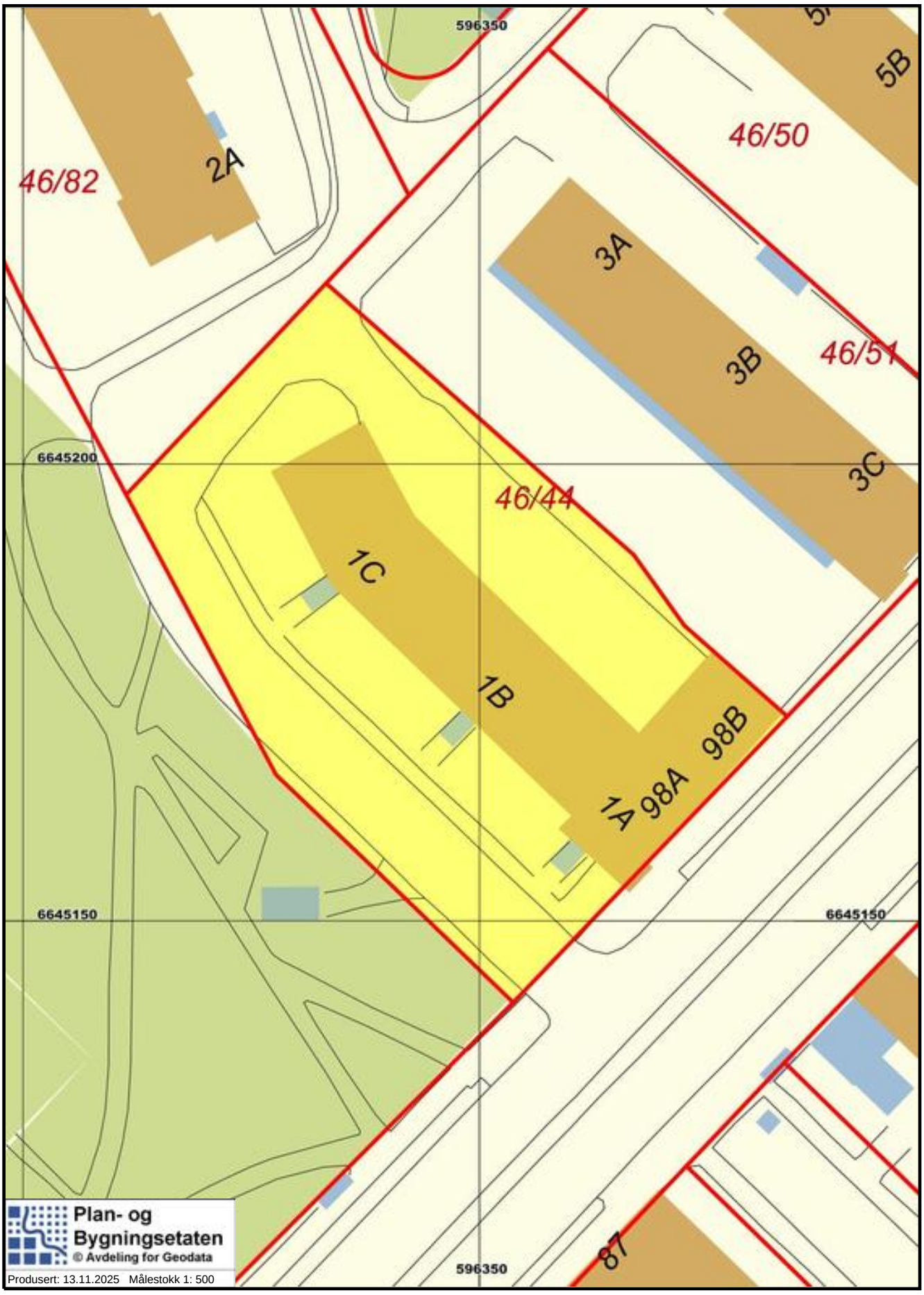
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596350
46/82
2A
46/50
5B
3A
3B
46/51
3C
6645200
46/44
1C
1B
1A
98A
98B
6645150
6645150
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.11.2025 Målestokk 1: 500
596350
87

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.***

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

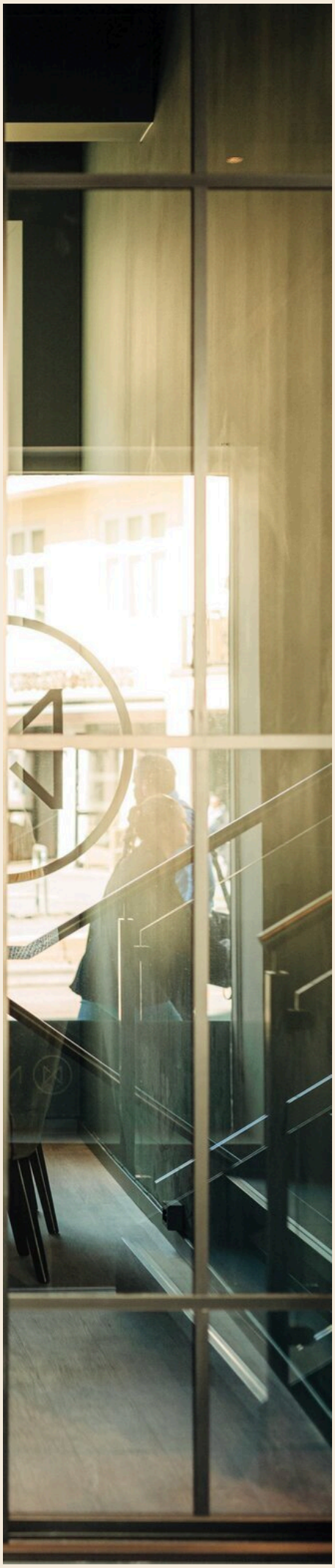
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

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

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
**22 04 98 98**

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.

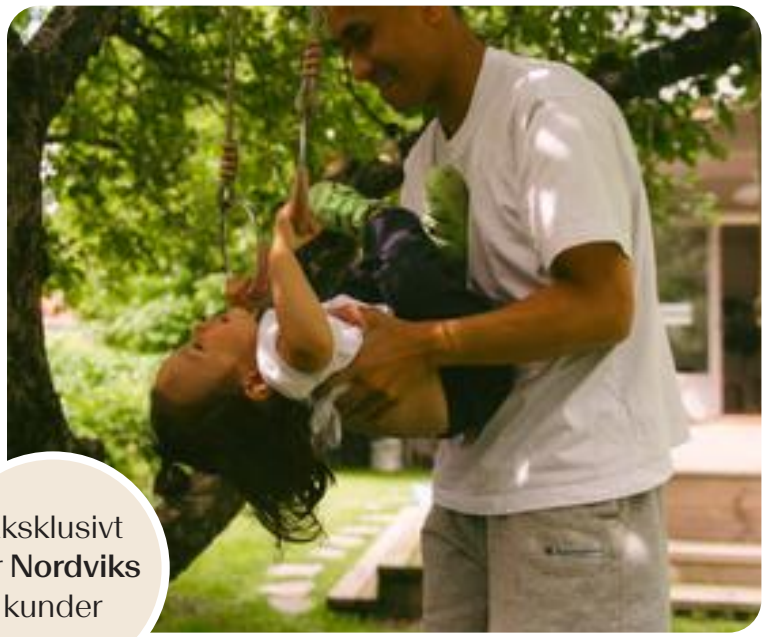
**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**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.

# 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: 13-0539/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 1B 0361 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 44, snr 15 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)

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




Denne boligen er presentert av:

**Susanna Hjelset**

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566