NORDVIK

Wilhelm Færdens vei 10

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Wilhelm Færdens vei 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
199	Kontaktinfo
202	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
205	Forbrukerinformasjon om budgivning
206	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og stilren 2-roms hjørneleilighet m/solrik markterrasse - Varmtvann og fyring inkl. - Ettertraktet og urbant

Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**144 500,-**
Totalpris	**5 869 967,-**
Fellesgjeld	**75 467,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 798,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Wilhelm Færdens vei 10. En flott 2-roms hjørneleilighet med svært attraktiv beliggenhet på Marienlyst. Leiligheten har en romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter, og en lys stue i åpen løsning mot kjøkkenet som skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solrik markterrasse, som fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet. Med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, tilbyr denne boligen en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og rolig atmosfære i et sjarmerende og svært ettertraktet nabolag.

- Heis
- God planløsning
- Parkeringsmulighet
- V.v og fyring inkl.
- Innvendig bod
- kjellerbod
- Vinduer 2014
- Attraktivt v/Marienlystparken

Tyder


Terrasse
4,52 m
2,45 m
4,86 m
Stue/Kjøkken
Soverom
4,87 m
WC
0,77 m
Bad
1,49 m
Bod
VM
0,80 m
Entré
1,83 m
1,67 m









Kjøkkenet ligger i en praktisk åpen løsning og har rikelig med skap- og benkeplass.



7808250835257






TINGSRETT
ALL ABOUT YVES







Store vindusflater som slipper inn rikelig mas naturlig lys og skaper en luftig atmosfære.





Soverommet vender ut mot rolige omgivelser.

Her er det etablert et romslig garderobeskap som sikrer god oppbevaring.






Visit
CÔTE D'AZUR


STOCKHOLM 2025
OMO
OMO





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0121/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Wilhelm Færdens vei 10, 0361 OSLO
Gnr 46, bnr 88, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Fanny Cecilie Hozman Lunde

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)
75 467,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 725 467,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
143 120,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
144 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 869 967,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 882 967,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Bad, Wc, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Markterrassen som leiligheten disponerer er opparbeidet på sameiets fellesarealer.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning med gode romløsninger. Man kommer inn i en romslig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen åpner boligen seg videre inn i en lys og trivelig stue- og spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solrik markterrasse, som skaper en fin forlengelse av oppholdsrommet. Leiligheten har ett romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord, kontorpult og garderobeløsning. Badet er stilrent og funksjonelt innredet, og i tillegg finnes et separat toalettrom, som er praktisk i hverdagen. Boligen har også en innvendig bod med opplegg for vaskemaskin, som gir

gode oppbevaringsmuligheter og en effektiv løsning for klesvask. Samlet sett er dette en leilighet med en gjennomtenkt planløsning som utnytter arealet godt.

Fra stuene er det utgang til en hyggelig markterrasse, som gir et fin forlengelse av oppholdsrommet. Gjøres oppmerksom på at markterrassen er opparbeidet på sameiets fellesareal.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2 m².

Entré:
Lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er god plass til oppheng av yttertøy og praktisk oppbevaring. Entréen er innredet med et praktisk garderobeskap med speil- og profilerte fronter som kombinerer funksjon og stil.

Stue/spisestue:
Stor og lys stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom med effektiv arealutnyttelse. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spiseplass og flere naturlige soner. Rause vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, som gir en lun og trivelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en solrik markterrasse på ca. 6 kvm med utsikt mot Marienlystparken. Gulvet er lagt med flott enstavs eikeparkett (2018), og vegger og tak er malt i tidsriktige farger som gir rommet et moderne og innbydende preg.

Kjøkken:
Delikat IKEA-kjøkken fra 2018 i åpen løsning mot stue/spisestue. Kjøkkenet er smart planlagt med fokus på funksjonalitet, og tilbyr rikelig med både benkeplass og oppbevaringsplass i skapene. Den åpne løsningen skaper et sosialt samspill med stuen og gjør matlaging og samvær til en naturlig del av oppholdsrommet.

Markterrasse/uteplass
Leiligheten har tilgang til en hyggelig markterrasse på ca. 6 kvm på sameiets fellesareal. Terrassen har gode solforhold store deler av dagen, inkludert kveldssol, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det plass til sittegruppe, utemøbler og planter, perfekt for avslapning eller sosiale stunder i solen.

Soverom:
Leilighetens soverom er romslig og innredet med et stort garderobeskap. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord, kontorpult eller annen ønsket møblering.

Bad:
Stilrent bad, opprinnelig fra 2013, med flis på flis på vegg og byttede fliser på gulv, samt utskifting av baderomsinnredning i 2020. Badet er romslig, med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Det er innredet med et praktisk benkeskap med glatte fronter, samt veggskap med speilfronter over servant. Dusjen har innfellbare dører og regnfallsdusj, som gir en moderne og funksjonell løsning

Toalettrom:
Prakstisk separat toalettrom.

Innvendig bod:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med opplegg for vaskemaskin, som gir ekstra oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig hverdag. Boden er innredet med en plassbygget hylleløsning som utnytter arealet på en smart måte.

Standard
Leilighet i boligbygg fra 1959. Fasade, tak og vinduer ble rehabilitert og skiftet i 2014, og gir bygget et moderne og vedlikeholdt uttrykk. Velholdt leilighet med gjennomgående god standard. Det er gitt TG2 på visse punkter i leiligheten. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 13
TG2: 5
TG3: Ingen
TG IU: 1

_____
Tekniske rom:
Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med lyse fronter i høyglans og laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Fliser på vegg over benkeskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kullfilterventilator på kjøkkenet.

Bad:
Bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant. Badet er i følge eier pusset opp i 2013 av tidligere eier. Badet ble modernisert i 2020 og det ble lagt nye fliser, og alt baderomsinventar ble byttet ut. På veggene ble det lagt flis på flis, mens gamle fliser ble byttet på gulvet og nye montert. Dokumentasjon er ikke fremvist

Toalettrom:
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne.

_____
Innvendige overflater:
Gulv: Flislagte overflater i wc-rom og bad. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Fliser på bad.
Tak: Sparklet og malte plater i bad og wc-rom. Pusset og malte overflater for øvrig.

Tekniske installasjoner:

- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Elektrisk avtrekksvifte i wc-rom og bad.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad og wc-rom.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Avløpspumpe montert i kjøkkenet.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i wc-rom.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles.
- Den stenger vannet til flere leiligheter.
- Automatisk vannstopper montert i bod og kjøkken.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles sikringstavlerom.
- Det elektriske anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.

Diverse:
- Himlingshøyde ca. 2,52 m målt i stue/kjøkken.
- Himlingshøyde ca. 2,51 m målt i entré.

Parkering
Sameiet har parkeringsplasser utenfor Wilhelm Færdens vei 10, totalt ca. 34 plasser. Ingen seksjoner har faste plasser, og parkeringsprinsippet er "førstemann til mølla". Vanligvis er det nok plasser, men av og til kan det være nødvendig med gateparkering i Wilhelm Færdens vei eller i nærliggende sidegater. Det finnes også muligheter for å leie garasjeplass i området. Hver seksjon får utdelt ett parkeringskort.
Styret planlegger å etablere ladepunkter for elbil. Kostnaden for tiltaket blir på rundt 10 000 kr per seksjonseier.

Det er mulig å leie garasjeplasser i nærområdet, blant annet i Blindernveien 7 (noen seksjonseiere leier plasser her). Det kan også være muligheter for kjøp av garasjeplass, blant annet i Marienlyst Garasjer.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026: Gulvet i bod er malt på nytt.
2022: I desember ble tak og vegger i stue helsparklet og malt. Gangen ble malt i samme periode.
2020: Badet ble pusset opp med legging av nye fliser og utskifting av alt baderomsinventar. På vegger ble det lagt flis på eksisterende fliser (flis-på-flis), mens gulvfliser ble fjernet og erstattet med nye. Det har tidligere vært sprekk i to gulvfliser; disse er nylig skiftet. Samme år ble soverom og toalettrom malt, det ble lagt parkett på soverom, og vegger samt gulv i bod ble malt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 2019

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sensommeren 2020 ble badet overflateoppusset. Arbeidet ble utført av firmaet Ideal Hus ANS. Det ble lagt ny fliser på badet, og alt baderomsinventar ble byttet. Det ble lagt flis på flis på vegger. På gulvet ble gamle fliser fjernet, før det ble lagt nye. Jeg kan i etterkant ikke se at dette firmaet kan betraktes som "faglært", og har derfor huket av på ufaglært for denne delen av oppgraderingen. Det ble montert speilskap med lys. Påkoblingen av det elektriske i speilskapet ble utført av faglært elektriker. Rundt mai 2020 flyttet videre rørlegger fra Hertzberg Varmeteknikk AS rør til vaskemaskin slik at vaskemaskin kunne plasseres i boden som ligger vegg i vegg med badet istedenfor på badet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Etter det opplyste fra Ideal Hus ANS ble det lag ny smørememebran på badegulvet i forbindelse oppussingen sensommeren 2020. Den eldre membranen fra 2013 ligger fortsatt lenger ned i konstruksjonen i klemringen, og ble ikke rørt ved arbeidene i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Vi besitter ikke noe dokumentasjon på utførte arbeider.

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: I boligens side på bolimappa.no ligger det samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll fra arbeider som ble utført i tidligere eiers eiertid. Arbeidet ser ut til å ha blitt utført i 2019, hvor komfyrkurs ble flyttet, i tillegg til at nye stikkontakter ble montert på soverommet og på kjøkkenet. Den 19.09.2020 ble det avdekket koblingsfeil i takpunkt til lampe i stuen. Dette ble koblet om av elekriker fra Elektris, som samtidig monterte taklampen i stuen. Det ble samtidig avdekket reguleringsfeil mellom vifte og lys på bad, som også ble utebedret av samme elektriker. Det ble montert ny styring til lys og vifte på badet, med egen styring til viften. I tillegg ble styring til lys til speilskap montert. Det foreligger vurderning, samsvarserklæring, sluttkontroll, sjekkliste og fakturagrunnlag.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke utover ovenfornevnte.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke p.t., men det skal monterese elbilladere på sameiets parkeringsplasser i løpet av våren.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tidligere eier flyttet kjøkken fra soverommet til stuen hvor det nå er plassert. Jeg tror dette ble gjort i 2018. Vi har ikke dokumentasjon på dette arbeidet og kan ikke si noe utover at vi vet at kjøkkenet ble flyttet og har fungert som det skal i vår eiertid.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: To fliser på badegulvet har vært sprukket. Disse er utbedret. Det er en liten sprekk i en veggflis på badet der dusjdøren
er er montert. Ikke utbedret.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Viser til tidligere punkt hvor dette er forklart. Avdekkede feil i stue og på bade ble utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Bygget er relativt gammelt. Det var en sprekk i malingen i taket i stuen som vi har sparklet igjen og malt over. Sprekken har ikke kommet tilbake. Eller så er det generelt litt ujevnheter i rettheten i leilighetens rom. Dette oppfattes ikke som noen setningsskade, men bygningsmessig sjevhet som følge av eldre bygg. Det er ikke registrert noen bevegelse i eiertid.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Jeg har observert sølvkre en gang i 2020, men ikke etter dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten. Ingen skaderapporter.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei. Eventuell kommentar: Usikker. Må evt. fremgå av tilstandsrapporten fra da jeg kjøpte.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Det er ikke tiltak i sameiet som er varslet å ville påvirke felleskostnadene. Felleskostnadene justeres for øvrig årlig i tråd med utviklingen på kostnader på forsikring og andre løpende utgifter, men det er ikke noe som er varslet p.t. Bygget VVS anlegg skal utredes. Sist gang jeg snakket med styreleder vedr. dette var i januar, og det ble da opplyst at man var på et punkt for å finne firma som kunne bistå med kontrollen. Det er derfor på nåværende tidspunkt uklart om det vil bli nødvendig med utbedringer, men om det blir det vil dette kunne påvirke fellesgjeld/fellesutgifter, men det beror jo på om noe og evt. hva som må gjøres. Følgende ble inntatt i innkallingen til årsmøtet for 2025 vedrørende dette: "6.5 Rørfornying/utbedring av VVS-anlegg Vinteren 2024 fikk styret utført en uforpliktende tilstandsvurdering av VVS-anlegget gjennom OBOS prosjekt. Tilstandsvurderingen er basert på visuell vurdering av røranlegget under befaringen i fellesarealer og to leiligheter, informasjon mottatt fra styret i form av rapporter, e-post korrespondanse og tegninger, samt opplysninger hentet fra Oslo kommune – Saksinnsyn. Det er ikke foretatt kamerainspeksjon av avløpsrør eller tatt ut rørprøver for analyse av vann- og avløpsrør. Rapporten konkluderer med at deler av anlegget har passert laveste forventet levetid, og at man må regne med flere skader og lekkasjer i tiden som kommer. De seneste årene har det vært noen lekkasjer, og sameiet har fått økt forsikringspremie grunnet dette. I prosess med å tegne ny forsikringsavtale valgte én tilbyder å avstå grunnet skadehistorikken de seneste årene. Styret ønsker derfor å gå videre i kartleggingsprosessen og foreta en tilstandsvurdering av VVSanlegget med prøvetaking og konsekvensutredning. Styret ønsker å innhente anbefalinger om tiltak og kostnadsoverslag for å fremlegge et beslutningsgrunnlag for årsmøtet 2026. I tiden frem mot et vedtak som kan fattes på årsmøte ønsker styret å fraråde seksjoneiere fra å foreta større baderomsrehabiliteringer." Styret har
vedtatt at trapperom/innvendinger inngangspartier skal utbedres. Det ville dekkes gjennom innbetaling fra seksjonseierne. Følgende ble inntatt i innkallingen til årsmøtet for 2025 vedrørende dette: "6.3 Oppussing av

inngangspartiene og trappene (2026) I begge blokkene er det anlagt terrasso på trappene og på gulvet i inngangspartiene. Terrassoen har trolig ikke vært pusset opp siden blokkene ble bygget i 1959. Nå er trappene blitt mørke og gulvet i 1. etg har fått noen skader som har medført at det er tildekket av linoleum. Styret vurderer at oppussing av inngangspartiene og trapperommene med avdekking, reparasjon
og sliping av terrassoen samt maling av tak og vegger vil bety en vesentlig oppgradering av blokkene. Styret har innhentet pris på terrassoarbeidet. Firma AMT Terrasso Sør AS antyder en pris på ca kr 600.000 for sliping av trappene. En slik oppussing kan finansieres gjennom ekstra innbetaling fra eierne. I vedlikeholdsplanen har tiltaket vært satt opp for gjennomføring i 2025. På grunn av vedtaket om ladestasjoner for elbil fra årsmøtet i fjor, utsettes prosjektet til etter at dette er gjennomført." I tillegg er det
vedtatt at det i løpet av våren skal etableres elbilladere på sameiets parkering. Dett vil dekkes ved betaling fra seksjonseierne. Følgende ble inntatt i innkallingen til årsmøtet for 2025 vedrørende dette: "6.4 Ladestasjoner for elbil (2025/2026) Sameiet mottok to henvendelser fra seksjonseiere om å etablere ladestasjoner for elbiler. Ifølge eierseksjonsloven plikter styret å etterkomme dette. Under årsmøtet i fjor ble følgende vedtak gjort: «Styret nedsetter en komité som leverer forprosjekt, inkludert retningslinjer for bruk av ladestasjonene. Dette legges fram for seksjonseierne, senest neste årsmøte 2025». Det ble det nedsatt en komité for utarbeidelse av et forprosjekt, bestående av Anders Nordbø fra styret og Cecilie Schjatvet fra Wilhelm Færdens vei 10 og Thomas Velle fra Blindernveien 4. Komiteen har hatt to møter. Markedet for installasjon av elbilladere er i rask utvikling. Det er mange tilbydere og det er mange mulige løsninger som kan velges. Det ble raskt klart at det var behov for mer informasjon som kunne danne grunnlag for en eventuell anbudsinnhenting. Komiteen tok derfor kontakt med Norsk elbilforening, som nå
bistår sameiet i å utarbeide et tilbudsunderlag. Komiteen og styreleder har gjennomført en befaring med elbilforeningen. Styret går ut fra at hvis vi først skal investere i ladestasjoner, er det hensiktsmessig å gjøre dette på alle parkeringsplasser. Det vil gjøre det enklere å opprettholde «først til mølla»-prinsippet, uten at det skilles mellom parkeringsplasser for elbil og for fossilt drivstoff. En foreløpig undersøkelse av det elektriske anlegget indikerer at vi har kapasitet nok til å installere ladere på alle parkeringsplasser, forutsatt at vi installerer en balanseringsenhet på hovedtavla som kan prioritere elektrisitetsforbruk i blokkene
i periodene når dette er høyt (som typisk er på morgenen og ettermiddagen, samt når det er veldig kaldt). I prosjektet går vi ut fra at kostnaden for installasjonen av ladepunktene bæres av seksjonseierne i fellesskap. Styret har foreløpig ikke hentet inn tilbud så vi vet ikke eksakt pris, men et røft overslag indikerer at det koster ca. 20000 kr inkl moms å klargjøre et ladepunkt (graving, kabling, fundamentering) + ca. 15000 inkl moms for selve ladepunktet. Det gis noe støtte fra Oslo kommune til den fysiske infrastrukturen. Med ca. 35 ladepunkter vil den totale kostnaden for sameiet (etter støtten) være på rundt 1 million kroner – noe som betyr i overkant av 10 000 kr per seksjon. Dette vil kreves inn av seksjonene som en ekstra innbetaling (fordelt over 3–5 innbetalinger i løpet av prosjektperioden). Energikostnadene belastes brukerne. Styret ser for seg at prosjektering gjøres i andre halvdel av 2025, med bygging våren 2026."

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det er en liten vannskade på parketten ved vasken på kjøkkenet. Denne er gammel, og det er ikke registrert noen fukt på stedet i da

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Boligbygg fra 1959 med grunnmur i betong og yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Felles trapper i betong. Etasjeskiller i betong. Bygningen har personheis. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2014.
- Profilerte innvendige dører.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m².
- Dekke i betong/hellebelagt. Ytre del med metallrist.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
Vannbåren varme:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Ventilasjon:
Det er kun montert kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke etablert mekanisk eller forsert avtrekk med direkte utlufting fra kokesonen. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt og matos, og kan medføre økt fuktbelastning i boligen. Dersom teknisk mulig anbefales det å etablere mekanisk/forsert avtrekk med utlufting til det fri. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje:
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm

høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold tilknyttet fall mot sluk. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje:
Det er registrert riss-/sprekkdannelse i flis ved nedre del av dusjdør. Forholdet kan medføre risiko for fuktinntrengning dersom tettesjiktet bak flisen ikke er intakt. Nærmere kontroll og eventuell utbedring anbefales for å redusere risiko for følgeskader. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje:
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2.

Tilstandsvurdering - Ikke vurdert:
Hulltaking – Bad, 1. etasje:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vaskemaskin

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

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - 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.

Oppvarming
Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Varmekabler på bad. Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at det totale strømforbruket for 2025 var på ca. 1078 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 798,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 798,78,-
Herav:

A konto oppvarming: kr. 770,-
Vaktmester m.m: kr. 338,24,-
Internett: kr. 482,-
Felleskostnader: kr. 2.208,54,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 3 798,78,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 1078 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 452 162,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 808 647,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Blindernveien 2 og 4, orgnr. 923510656

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Blindernveien 2 og 4 (gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo) er et veldrevet boligsameie bestående av 90 seksjoner på Marienlyst i Oslo. Sameiet ble opprettet som Marienlyst boligbyggelag / Marienlyst borettslag i 1959, og ble omdannet til to separate boligsameier i 1983 (Sameiet Blindernveien 2 og Sameiet Blindernveien 4). Sameiene ble deretter fusjonert til ett boligsameie ved årsskiftet 2015/2016.

Organisasjonsnr: 977182425
Sameiet har en egen nettside: https://blindernveien.no/

- Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.
- Styret krever styregodkjennelse av ny eier.
- Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie.
- Godkjennelse skal bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Felles fasiliteter:
- Parkering etter «førstemann til mølla»-prinsippet.
- Sykkelbod og bod til barnevogner.
- Stor og velholdt hage med sittegrupper, grill og platting. Eiendommen er totalt 7,3 dekar og ligger inntil Marienlystparken/Lekern med store grøntarealer.
- Fellesvaskeri (modernisert i 2014).
- TV og internett inkludert i felleskostnadene

Kommende vedlikehold i sameiet:
Siden 2010 har sameiet hatt en overordnet vedlikeholdsplan. Formålet med planen var å få bedre kontroll på vedlikeholdsarbeider og gi seksjonseierne større innflytelse over hvilke arbeider som skal utføres når. Planen ble vedtatt på årsmøtet i 2011 og har siden blitt behandlet på hvert årsmøte.

For 2025 stod følgende på planen:
- Skifte dekke på tak
- Oppgradering av inngangsparti
- Ladestasjoner for elbil, oppføring av elbilladere vil betales ved ekstra innbetaling (rundt. 10 000 kr pr. seksjonseier)

Styret er i gang med å innhente anbefalinger og utrede behov for rørfornying. Styret vurderer behovet for rørfornying i byggene i løpet av perioden 2027 - 2029. Dette er ikke vedtatt pr. d.d. Rørfornyingen innebærer i følge styret at alle bad og må renoveres. Har pr. 06.03.2026 ikke fått svar fra styret vedrørene planlagt vedlikehold.
Det er videre besluttet oppussing av inngangspartier og trapper i fellesområder som vil bli dekket gjennom innbetaling fra seksjonseierne. Prosjektet har prisantydning på rundt 600 000 kr innkalling til årsmøte 2025, og dette skal fordeles på alle seksjonseierne.

Arbeidene vil også føre til ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak som fører til høyere fellesgjeld og felleskostnader.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Erverver av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtektene.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 75 467,-pr. 25.02.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208026208
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo 11 843 902,00
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 75 467,25,-, pr. 25.02.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 721,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke anledning til å holde dyr uten spesiell tillatelse fra styret. Styret kan inndra eventuelle tillatelser, hvis dyreholdet fører til ulempe for andre beboere.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6647985

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 292 kvm (Eiertomt)
Sameiet består av en festet tomt på til sammen ca. 7 294?m² som tilhører sameiet. Fellesarealene ligger pent til rundt byggene, og omfatter parkeringsplasser, internveier og velholdte uteområder. Sameiet disponerer også en stor felles hage på ca. 7 dekar på Marienlyst, som gir rom for grøntarealer og trivsel for beboerne. Det er oppført sykkelboder på sameiets uteareal for beboernes bruk. 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.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i Wilhelm Færdens vei 10, i et rolig og etablert boligområde. Området byr på kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, samtidig som man har enkel adkomst til Oslo sentrum. En sentral, men skjermet beliggenhet med nærhet til både byliv og grønne omgivelser.

Aktivitet og fritid:
Området byr på gode muligheter for aktivitet og fritid for både store og små. Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder med stier og grøntarealer som egner seg godt for løping, sykling og rolige spaserturer. I nærområdet finnes også treningssentre og idrettsanlegg, samt tilbud innen organiserte fritidsaktiviteter. Med enkel tilgang til sentrum av Oslo har man i tillegg et bredt utvalg av kulturtilbud, restauranter, kino og øvrige opplevelser innen kort rekkevidde.

Servicetilbud:
Området har et godt og variert servicetilbud med dagligvarebutikker, apotek, kaféer og øvrige nødvendige fasiliteter i kort avstand fra boligen. Det er også tilgang til skoler og barnehager i nærområdet. Med nærhet til sentrum av Oslo har man et bredt utvalg av shoppingmuligheter, serveringssteder, kulturtilbud og offentlige tjenester lett tilgjengelig. Dette gir en praktisk og komfortabel hverdag med det meste innen rekkevidde.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Marienlyst skole (1-10 trinn), som ligger i umiddelbar nærhet fra boligen. Området har også et godt utvalg av barnehager, både kommunale og private, samt flere videregående skoler i nærheten.

Offentlig kommunikasjon:
Området har gode forbindelser med offentlig kommunikasjon, med kort vei til både buss og T-bane. Dette gir enkel og effektiv adkomst til sentrum av Oslo

samt øvrige bydeler. Kollektivtilbudet har hyppige avganger gjennom hele dagen, noe som gjør det praktisk for både jobb- og fritidsreiser. Majorstukrysset er et av Oslo sine viktigste knutepunkter for kollektivtransport, med alle T-banelinjer, tre trikkelinjer, fem busslinjer og flybuss. I tillegg er det buss fra Marienlyst med linje 20, 25, 28 og flybussen. Det er også gode sykkelforbindelser i området for dem som foretrekker miljøvennlig transport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for høyhus, datert 10.10.1962.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
I dagens løsning er soverommet originalt regning inn om spisekjøkken, og kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Endringen av bruket av rommene har gått fra varig opphold til varig opphold, og tilataket er således ikke søknadspliktig.

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
Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående byggesaker i området:
Wilhelm Færdens vei 10 - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
Saksnummer : 2026/00862 - Byggesak
Mottatt sak: 23.01.2026
Status: Under behandling

Blindernveien 2 C-E - fasadeendring - Forhøyning av rekkverk på takterrasser i 8. etasje
Saksnummer: 2025/14335 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202551756
Status: Under behandling

Kirkeveien 114 C - bruksendring av 2. etasje fra næring til studentbolig
Saksnummer: 2025/13295 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554928
Status: Under behandling

Wilhelm Færdens vei 13 - fasadeendringer
Saksnummer: 2025/10047 - Byggesak
Mottatt sak: 17.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202460977
Status: Under behandling

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/11348 - Byggesak
Mottatt sak: 01.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816745
Status: Under behandling

Suhms gate 19 - midlertidig brannstasjon - Marienlyst brannstasjon
Saksnummer: 2025/18157 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202217969
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 2025/06910 - Plansak
Marienlyst bygulv AS (Ferd eiendom) foreslår å omregulere NRK Marienlyst til blant annet bolig, forretning, kontor, torg, gatetun og park. Planforslaget åpner for 1150 boliger og studentboliger. Bebyggelsen er foreslått som kvartalsstruktur, omkranset av allment tilgjengelige gater og torg. Den generelle byggehøyden er 6-7 etasjer, og supplert med tårn på 12-13 etasjer. Kringkastingshuset skal bevares og bygges på. Det tilrettelegges for forretninger i første etasje i boligblokkene sentralt i planområdet. Planforslaget tilrettelegger for en nedgravd flerbrukshall med én hallflate. Det foreslås tre barnehager.

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

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

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

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

For mer 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/

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

301/46/88/1:
24.04.1958 - Dokumentnr: 4448 - Bestemmelse om veg
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1958 - Dokumentnr: 4448 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 51,480
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Diverse påtegning
Forbud mot overdragelse uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier
Forbud mot framfeste uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
07.01.2020. Arkivref. 17/25628-16

Nye vilkår

23.11.1983 - Dokumentnr: 36133 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 50,000
MED PRIORITET ETTER
80% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2026 - Dokumentnr: 220270 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.04.1958 - Dokumentnr: 4448 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 51,480
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Diverse påtegning
Forbud mot overdragelse uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier
Forbud mot framfeste uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
07.01.2020. Arkivref. 17/25628-16

Nye vilkår

30.08.1958 - Dokumentnr: 9872 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1958 - Dokumentnr: 9873 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1958 - Dokumentnr: 921093 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.46 BNR.89.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1983 - Dokumentnr: 36133 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 470/36298
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 SEKSJONER

27.05.2013 - Dokumentnr: 418365 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 45
Formål: Næring
Sameiebrøk: 720/37018
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 470/37018

12.01.2016 - Dokumentnr: 27311 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 310/74036
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 470/74036
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 560/74036
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 220/74036
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 720/74036
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 82
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 88
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 654/74036
Snr: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 654/74036
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 470/74036

11.05.2016 - Dokumentnr: 421102 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 470/73686

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 152 575,- 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 7. mars 2026

Megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Wilhelm Færdens vei 10

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	**4 min** 0.3 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	**13 min** 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**15 min** 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**5 min** 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	**12 min** 1 km
Heltberg Bislett	**17 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**18 min** 1.5 km

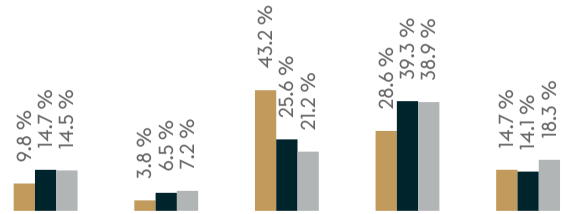
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	**2 min** 0.1 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	**6 min** 0.4 km
Blindern Linje 4, 5	**11 min** 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**7 min** 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 4.3 km

Barnehager

Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 59 barn	**2 min** 0.1 km
Blindernveien SiO (0-4 år) 44 barn	**2 min** 0.1 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5... 30 barn	**2 min** 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 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	4 min
Fresh Fitness Ullevål	6 min
EVO Adamstuen	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

WILHELM FÆRDENS VEI 10, 0361 OSLO

Gnr: 46 Bnr: 88 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	03/03/2026
Utskriftsdato:	05/03/2026
Oppdragsnummer:	99032
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1.etasje med terrasse.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026: Gulvet i bod er malt på nytt.
2022: I desember ble tak og vegger i stue helsparklet og malt. Gangen ble malt i samme periode.
2020: Badet ble pusset opp med legging av nye fliser og utskifting av alt baderomsinventar. På vegger ble det lagt flis på eksisterende fliser (flis-på-flis), mens gulvfliser ble fjernet og erstattet med nye. Det har tidligere vært sprekk i to gulvfliser; disse er nylig skiftet. Samme år ble soverom og toalettrom malt, det ble lagt parkett på soverom, og vegger samt gulv i bod ble malt.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Fanny Cecilie Hozman Lunde
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Fanny Cecilie Hozman Lunde , Takstmann:Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 46 Bnr: 88 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Festet
Areal:	7292.9 m²
Eierbrøk seksjon:	470 / 73686
Hjemmelshaver:	Allstad Grunneiendom As har hjemmel, Fanny Cecilie Hozman Lunde innehar festerett.
Adresse:	Wilhelm Færdens vei 10, 0361 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	03/03/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 02.03.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	03/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1959

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
1. etasje	48	0	0	6
Sum bolig:	48	2	0	6
Sum BRA:	50			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Wc, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken og entrè
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m². Dekke i betong/hellebelagt. Ytre del med metallrist.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Avløpspumpe montert i kjøkkenet. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i wc-rom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter. Opplegg til vaskemaskin i bod. Automatisk vannstopper montert i bod og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Det er installert avløpspumpe tilknyttet kjøkkenets avløpssystem. Løsningen indikerer at avløpet ikke har selvfall til hovedavløp, og funksjonen er derfor avhengig av at pumpen til enhver tid er operativ. Svikt eller manglende vedlikehold kan medføre tilbakeslag, lekkasjer eller driftsstans. Regelmessig kontroll og vedlikehold anbefales for å redusere risiko for skade. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i wc-rom og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad og wc-rom. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert tilfredsstillende i bad og wc. Ikke tilfredsstillende i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er kun montert kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke etablert mekanisk eller forsert avtrekk med direkte utlufting fra kokesonen. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt og matos, og kan medføre økt fuktbelastning i boligen. Dersom teknisk mulig anbefales det å etablere mekanisk/forsert avtrekk med utlufting til det fri. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Fliser på vegg over benkeskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2018.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater i wc-rom. Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe knitring i gulvoverflater ved normal gange. Eier opplyser om at det tidligere har vært lekkasje fra avløpspumpen i kjøkkenet. Forholdet har medført enkelte sprekkdannelser og misfarging i parketten i området. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i det aktuelle punktet ved befaring. På bakgrunn av en samlet vurdering er forholdet gitt tilstandsgrad TG1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad og wc-rom. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,52 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,51 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speil- og profilerte fronter i entré.
Garderobeskap med malte fronter i soverom.
Plassbygget hylleløsning i bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles sikringstavlerom. Det elektriske anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen. Varmekabler i bad. Samsvarserklæring signert av Arkel Oslo AS og datert 19.09.2019 er fremvist for følgende arbeider: - 08.01.2019 Flytte komfyrkurs. - 08.01.2019 Demontere og montere nye stikkontakter i soverom. - 08.01.2019 Opplegg av stikkontakter på kjøkken Samsvarserklæring signert av Bolig Elektrikeren AS og datert 19.09.2020 er fremvist for følgende arbeider: - Bad: Montere opp styring til lys og vifte. Koble styring til speillys. Og styring til spotter. Egen styring til vifte. Alt ble styrt av dimmer. Reguleringsfeil med vifte og lys. stua: Montere opp en lampe som kunde har selv. rom: Feilkobling i takpunkt. Strømløse i leiligheten pga det. Koblet om og montert opp en lampe for kunden. Kunde leverte lampe selv. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Hvis oppvaskmaskin og vannkoker brukes samtidig. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Det opplyses at sikringene kan løse ut ved samtidig bruk av oppvaskmaskin og vannkoker. Dette indikerer at belastningen på aktuell kurs kan være høy i forhold til kapasitet, eller at flere forbrukere er tilknyttet samme kurs. Forholdet bør vurderes av kvalifisert elektroinstallatør med hensyn til belastningsfordeling og eventuelt behov for oppgradering. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2013 av tidligere eier. Badet ble modernisert i 2020 og det ble lagt nye fliser, og alt baderomsinventar ble byttet ut. På veggene ble det lagt flis på flis, mens gamle fliser ble byttet på gulvet og nye montert. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Hjelpesluk i dusjsonen i plast.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold tilknyttet fall mot sluk. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert riss-/sprekkdannelse i flis ved nedre del av dusjdør. Forholdet kan medføre risiko for fuktinntrengning dersom tettesjiktet bak flisen ikke er intakt. Nærmere kontroll og eventuell utbedring anbefales for å redusere risiko for følgeskader. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

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

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fanny Lunde	9578-5998-4-3799014	2026-03-05 09:02:01

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
5. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0121/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelm Færdens vei 10, 0361 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Fanny Cecilie Hozman Lunde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 2019

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: 94323252
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sensommeren 2020 ble badet overflateoppusset. Arbeidet ble utført av firmaet Ideal Hus ANS. Det ble lagt ny fliser på badet, og alt baderomsinventar ble byttet. Det ble lagt flis på flis på vegger. På gulvet ble gamle fliser fjernet, før det ble lagt nye. Jeg kan i etterkant ikke se at dette firmaet kan betraktes som "faglært", og har derfor huket av på ufaglært for denne delen av oppgraderingen. Det ble montert speilskap med lys. Påkoblingen av det elektriske i speilskapet ble utført av faglært elektriker. Rundt mai 2020 flyttet videre rørlegger fra Hertzberg Varmeteknikk AS rør til vaskemaskin slik at vaskemaskin kunne plasseres i boden som ligger vegg i vegg med badet istedenfor på badet.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Etter det opplyste fra Ideal Hus ANS ble det lag ny smørememebran på badegulvet i forbindelse oppussingen sensommeren 2020. Den eldre membranen fra 2013 ligger fortsatt lenger ned i konstruksjonen i klemringen, og ble ikke rørt ved arbeidene i 2020.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi besitter ikke noe dokumentasjon på utførte arbeider.

---

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: I boligens side på bolimappa.no ligger det samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll fra arbeider som ble utført i tidligere eiers eiertid. Arbeidet ser ut til å ha blitt utført i 2019, hvor komfyrkurs ble flyttet, i tillegg til at nye stikkontakter ble montert på soverommet og på kjøkkenet. Den 19.09.2020 ble det avdekket koblingsfeil i takpunkt til lampe i stuen. Dette ble koblet om av elekriker fra Elektris, som samtidig monterte taklampen i stuen. Det ble samtidig avdekket reguleringsfeil mellom vifte og lys på bad, som også ble utebedret av samme elektriker. Det ble montert ny styring til lys og vifte på badet, med egen styring til viften. I tillegg ble styring til lys til speilskap montert. Det foreligger vurderning, samsvarserklæring, sluttkontroll, sjekkliste og fakturagrunnlag.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover ovenfornevnte.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke p.t., men det skal monterese elbilladere på sameiets parkeringsplasser i løpet av våren.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier flyttet kjøkken fra soverommet til stuen hvor det nå er plassert. Jeg tror dette ble gjort i 2018. Vi har ikke dokumentasjon på dette arbeidet og kan ikke si noe utover at vi vet at kjøkkenet ble flyttet og har fungert som det skal i vår eiertid. Det ble lagt parkett på soverom i 2020. Vegger på soverom og toalettrom ble malt samtidig. Vegger og tak i stue ble helsparklet i desember 2022. Stue og gang ble deretter malt.

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?

Ja

Beskriv: To fliser på badegulvet har vært sprukket. Disse er utbedret. Det er en liten sprekk i en veggflis på badet der dusjdøren er er montert. Ikke utbedret.

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?

Ja

Beskriv: Viser til tidligere punkt hvor dette er forklart. Avdekkede feil i stue og på badet ble utbedret.

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

Ja

Beskriv: Bygget er relativt gammelt. Det var en sprekk i malingen i taket i stuen som vi har sparklet igjen og malt over. Sprekken har ikke kommet tilbake. Eller så er det generelt litt ujevnheter i rettheten i leilighetens rom. Dette oppfattes ikke som noen setningsskade, men bygningsmessig sjevhet som følge av eldre bygg. Det er ikke registrert noen bevegelse i eiertid.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jeg har observert sølvkre en gang i 2020, men ikke etter dette.

---

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: Det foreligger tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten. Ingen skaderapporter.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Areal er angitt etter måling i tilstandsrapport som forelå da jeg kjøpte.

---

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: Det er ikke tiltak i sameiet som er varslet å ville påvirke felleskostnadene. Felleskostnadene justeres for øvrig årlig i tråd med utviklingen på kostnader på forsikring og andre løpende utgifter, men det er ikke noe som er varslet p.t. Byggets VVS anlegg skal utredes. Sist gang jeg snakket med styreleder vedr. dette var i januar, og det ble da opplyst at man var på et punkt for å finne firma som kunne bistå med kontrollen. Det er derfor på nåværende tidspunkt uklart om det vil bli nødvendig med utbedringer, men om det blir det vil dette kunne påvirke fellesgjeld/fellesutgifter, men det beror jo på om noe og evt. hva som må gjøres. Følgende ble inntatt i innkallingen til årsmøtet for 2025 vedrørende dette: "6.5 Rørfornying/utbedring av VVS-anlegg Vinteren 2024 fikk styret utført en uforpliktende tilstandsvurdering av VVS-anlegget gjennom OBOS prosjekt. Tilstandsvurderingen er basert på visuell vurdering av røranlegget under befaringen i fellesarealer og to leiligheter, informasjon mottatt fra styret i form av rapporter, e-post korrespondanse og tegninger, samt opplysninger hentet fra Oslo kommune – Saksinnsyn. Det er ikke foretatt kamerainspeksjon av avløpsrør eller tatt ut rørprøver for analyse av vann- og avløpsrør. Rapporten konkluderer med at deler av anlegget har passert laveste forventet levetid, og at man må regne med flere skader og lekkasjer i tiden som kommer. De seneste årene har det vært noen lekkasjer, og sameiet har fått økt forsikringspremie grunnet dette. I prosess med å tegne ny forsikringsavtale valgte én tilbyder å avstå grunnet skadehistorikken de seneste årene. Styret ønsker derfor å gå videre i kartleggingsprosessen og foreta en tilstandsvurdering av VVSanlegget med prøvetaking og konsekvensutredning. Styret ønsker å innhente anbefalinger om tiltak og kostnadsoverslag for å fremlegge et beslutningsgrunnlag for årsmøtet 2026. I tiden frem mot et vedtak som kan fattes på årsmøte ønsker styret å fraråde seksjoneiere fra å foreta større baderomsrehabiliteringer." Styret har vedtatt at trapperom/innvendige inngangspartier skal utbedres. Det ville dekkes gjennom innbetaling fra seksjonseierne. Følgende ble inntatt i innkallingen til årsmøtet for 2025 vedrørende dette: "6.3 Oppussing av inngangspartiene og trappene (2026) I begge blokkene er det anlagt terrasso på trappene og på gulvet i inngangspartiene. Terrassoen har trolig ikke vært pusset opp siden blokkene ble bygget i 1959. Nå er trappene blitt mørke og gulvet i 1. etg har fått noen skader som har medført at det er tildekket av linoleum. Styret vurderer at oppussing av inngangspartiene og trapperommene med avdekking, reparasjon og sliping av terrassoen samt maling av tak og vegger vil bety en vesentlig oppgradering av blokkene. Styret har innhentet pris på terrassoarbeidet. Firma AMT Terrasso Sør AS antyder en pris på ca kr 600.000 for sliping av trappene. En slik oppussing kan finansieres gjennom ekstra innbetaling fra eierne. I vedlikeholdsplanen har tiltaket vært satt opp for gjennomføring i 2025. På grunn av vedtaket om ladestasjoner for elbil fra årsmøtet i fjor, utsettes prosjektet til etter at dette er gjennomført." I tillegg er det vedtatt at det i løpet av våren skal etableres elbilladere på sameiets parkering. Dett vil dekkes ved betaling fra seksjonseierne. Følgende ble inntatt i innkallingen til årsmøtet for 2025 vedrørende dette: "6.4 Ladestasjoner for elbil (2025/2026) Sameiet mottok to henvendelser fra seksjonseiere om å etablere ladestasjoner for elbiler. Ifølge eierseksjonsloven plikter styret å etterkomme dette. Under årsmøtet i fjor ble følgende vedtak gjort: «Styret nedsetter en komité som leverer forprosjekt, inkludert retningslinjer for bruk av ladestasjonene. Dette legges fram for seksjonseierne, senest neste årsmøte 2025». Det ble det nedsatt en komité for utarbeidelse av et forprosjekt, bestående av Anders Nordbø fra styret og Cecilie Schjatvet fra Wilhelm Færdens vei 10 og Thomas Velle fra Blindernveien 4. Komiteen har hatt to møter. Markedet for installasjon av elbilladere er i rask utvikling. Det er mange tilbydere og det er mange mulige løsninger som kan velges. Det ble raskt klart at det var behov for mer informasjon som kunne danne grunnlag for en eventuell anbudsinnhenting. Komiteen tok derfor kontakt med Norsk elbilforening, som nå bistår sameiet i å utarbeide et tilbudsunderlag. Komiteen og styreleder har gjennomført en befaring med elbilforeningen. Styret går ut fra at hvis vi først skal investere i ladestasjoner, er det hensiktsmessig å gjøre dette på alle parkeringsplasser. Det vil gjøre det enklere å opprettholde «først til mølla»-prinsippet, uten at det skilles mellom parkeringsplasser for elbil og for fossilt drivstoff. En foreløpig undersøkelse av det elektriske anlegget indikerer at vi har kapasitet nok til å installere ladere på alle parkeringsplasser, forutsatt at vi installerer en balanseringsenhet på hovedtavla som kan prioritere elektrisitetsforbruk i blokkene i periodene når dette er høyt (som typisk er på morgenen og ettermiddagen, samt når det er veldig kaldt). I prosjektet går vi ut fra at kostnaden for installasjonen av ladepunktene bæres av seksjonseierne i fellesskap. Styret har foreløpig ikke hentet inn tilbud så vi vet ikke eksakt pris, men et røft overslag indikerer at det koster ca. 20000 kr inkl moms å klargjøre et ladepunkt (graving, kabling, fundamentering) + ca. 15000 inkl moms for selve ladepunktet. Det gis noe støtte fra Oslo kommune til den fysiske infrastrukturen. Med ca. 35 ladepunkter vil den totale kostnaden for sameiet (etter støtten) være på rundt 1 million kroner – noe som betyr i overkant av 10 000 kr per seksjon. Dette vil kreves inn av seksjonene som en ekstra innbetaling (fordelt over 3–5 innbetalinger i løpet av prosjektperioden). Energikostnadene belastes brukerne. Styret ser for seg at prosjektering gjøres i andre halvdel av 2025, med bygging våren 2026."

---

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

Eventuell kommentar: Det er en liten vannskade på parketten ved vasken på kjøkkenet. Denne er gammel, og det er ikke registrert noen fukt på stedet i dag.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0121/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fanny Lunde	**2026-03-05**

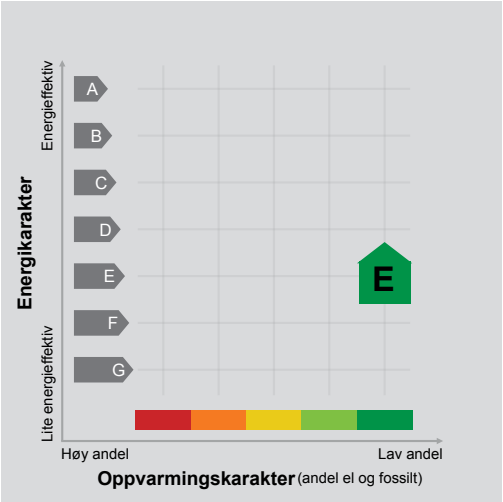
Identifikasjon

Fanny Lunde

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127790
Merkenummer	Energiattest-2025-233539
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	1959
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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 til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Blindernveien 4	80127790	H0102	47	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0102	1	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1959

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	221,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	4.8.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 321 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	179,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 221 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	179,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 321 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 100 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 221 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 321 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

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

Deres ref.: 14-0121/26 . Vår ref.: 7191-1-01 Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Blindernveien 2 Og 4
Organisasjonsnr:	977182425
Seksjonseier:	Lunde, Fanny Cecilie Hozman
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Wilhelm Færdens vei 10, 0361 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	46
Bnr.	88

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94323252.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet fester tomt av Opplysningsvesenets Fond. Festekontrakten er datert i 1957 og gjelder i 99 år. Festekontrakt innhentes hos Kartverket. Selskapet har egen webside www.blindernveien.no med mye nyttig informasjon. Hver leilighet disponerer ett parkeringskort, som sameier får ved personlig oppmøte, med kvittering på utlevert parkeringskort. Utleie av bolig krever godkjennelse fra styret. Søknadsskjema kan lastes ned fra selskapets hjemmeside. Selskapet har varme- og varmtvannsregnskap via Ista Norge AS. Måler blir avlest en gang pr år. Avregningen sendes ut på vårparten. Styret ønsker å få oppgitt e-postadressene og tlf. numre til kjøpere. Sameiet har avregning på fjernvarme. Ista utfører avregningen en gang i året. Avklaring fra bortfester er som følger: Det kreves samtykke for overdragelse av seksjonen som må fylles ut elektronisk via bortfesters nettside. I tillegg kreves det en kostnad på kr. 2.500,- som skal være innbetalt FØR samtykke til overdragelse utstedes. Dette er viktig informasjon som OBOS må opplyse om, og styret må kjenne til.Krav om samtykke er tinglyst i grunnboken på eiendommen, så det var ingen overraskelse, men vi antok, som alltid, at dette ble håndtert på vanlig vis, ved et enkelt skriftlig manuelt samtykkesskjema. Det har bortfester i nyere tid gått bort fra. https://ovf.no/tomtefeste/overf%C3%B8ring-av-festerett Styret har vedtatt å justere felleskostnadene med 4,5 % fra 1. januar 2026. Økningen skyldes hovedsakelig økte kostnader til forsikring, kommunale avgifter og generell prisvekst på drift og vedlikehold, samt behovet for å styrke sameiets likviditet. Vi har samtidig forhandlet frem en ny avtale med Telia for TV og internett. Det vil derfor ikke bli ytterligere endringer i disse kostnadene i 2026. Ny pris for internett blir 449 kr per enhet, som er lavere enn tidligere avtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208026208
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	11 843 902,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 798,78,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	770,00	
Vaktmester m.m	338,24	
Internett	482,00	
Felleskostnader	2 208,54	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	241,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 225,-
Annen formue:	3 721,-
Gjeld:	80 336,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208026208
Restsaldo:	75 467,25
Kapitalkostnader:	624,33
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 75 467,25,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Julie Sydow Mo, e-post: styret@blindernveien.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Vedtekter Sameiet Blindernveien 2 og 4

Vedtatt 20.08.2015 med forandring av § 1 den 14.04.2016.

Vedtatt ved årsmøte 12.03.2018 i tråd med ny eierseksjonslov 2017

§ 1 Omfang og fordeling

Eierseksjonssameiet Blindernveien 2 og 4 (gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo) ble opprettet 01.01.2016.

Sameiet ble opprettet som Marienlyst boligbyggelag / Marienlyst borettslag i 1959, og ble omdannet til to separate boligsameier i 1983 (Sameiet Blindernveien 2 og Sameiet Blindernveien 4). Sameiene ble deretter fusjonert til ett boligsameie ved årsskiftet 2015/2016.

Eierbrøken utgjør til sammen 73 686 og er fordelt på følgende 90 seksjoner:

- 40 seksjoner hver på 938 andeler, i alt 34 360 andeler
- 36 seksjoner hver på 815 andeler, i alt 25 740 andeler
- 4 seksjoner hver på 654 andeler, i alt 2 312 andeler
- 2 seksjoner hver på 560 andeler, i alt 1 220 andeler
- 2 seksjoner hver på 545 andeler, i alt 1 038 andeler
- 2 seksjoner hver på 470 andeler, i alt 980 andeler
- 2 seksjoner hver på 310 andeler, i alt 488 andeler
- 2 seksjoner hver på 220 andeler, i alt 388 andeler

Areal for hver andel er 0,1 m² etter gammel målemetode fra 1959.

§ 2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse med de begrensninger som fremkommer for øvrig i vedtektene.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon og leietaker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid

gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtektene.

Ved erverv påløper gebyr for eierskifte fastsatt av forretningsfører.

Seksjonseier har ingen eksklusiv disposisjonsrett over biloppstillingsplassene i sameiet.

§ 3 Fysisk råderett

Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk an anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser ovenfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier og omfatter boligarealet inkl. boder, utskifting / vedlikehold av vinduer og entrédører samt ordinært vedlikehold av balkong / terrasse.

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- og eller dørtype.

Bygningsmessige forandringer i vegger, gulv og tak, herunder forandringer i ventilasjonssystemer og røropplegg er ikke tillatt. Styret kan etter forutgående søknad gi samtykke til slike forandringer når særlig tungtveiende grunner taler for det.

Styret kan kreve at søknaden vedlegges offentlige tillatelser, uttalelse fra bygningskyndig som anerkjent byggteknisk konsulent, offentlig bygningskontroll eller lignende.

Dersom styret gir tillatelse til slike forandringer, skal berørte seksjonseiere varsles i rimelig tid, arbeidet utføres fagmessig forsvarlig og med så små ulemper som mulig for de berørte seksjonseiere.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 4 Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseiere, og at det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 5 Felleskostnader

Eiendommens inntekter og utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Endring av denne bestemmelse krever tilslutning fra årsmøtet.

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier, med unntak for utgifter til sentralvarme og varmtvann som oppkreves og innbetales til sameiet for særskilt avregning.

Sameiets inntekter brukes til dekning av felleskostnader i samsvar med vedtatt budsjett. Med felleskostnader menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende og påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig à konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned. Styret har fullmakt til, med en måneds varsel, å regulere det fellesutgiftenes à konto beløpet. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter Lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Etter vedtak med 2/3 flertall i årsmøte kan det kreves at seksjoneierne innbetaler ekstraordinære beløp etter samme fordelingsnøkkel til dekning av større vedlikeholds- og fornyelsesarbeider.

§ 6 Ansvar for felles forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sameierbrøken. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve seksjonseierne direkte.

En seksjonseier er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 7 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 2017 §38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Eierseksjonsloven 2017, §39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 8 Sameiets panterett

De andre seksjonseiere har panterett i den enkelte seksjon for ubetalte fellesutgifter med beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av felleskostnader.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

Sameiet har også panterett i den enkelte seksjon med kr. 50.000,- til sikkerhet for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet.

Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

§ 9 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøvers av årsmøte. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmene og forretningsfører har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøte skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

§ 10 Innkalling til sameiermøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 14 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen til sameiermøtet.

§ 11 Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Hovedinnholdet i forslaget skal være beskrevet i innkallingen til årsmøte.

§12 Om årsmøte

Det ordinære årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport og regnskap.
2. Spørsmål om godkjenning av regnskap og ansvarsfrihet for styret.
3. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Større vedlikeholds- og fornyelsestiltak eller påkostninger av eiendommen, enten disse dekkes innen budsjettet eller krever ekstraordinære innbetalinger.
5. Budsjett for ett driftsår.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Det ekstraordinære årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

§13 Ledelse og protokollering av årsmøte

Årsmøte ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt blant de tilstedeværende sameiere. Årsmøte velger referent/protokollfører og to medlemmer til å medundertegne referat/protokoll.

§14 Årsmøtets kompetanse

I et sameie har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøte er beslutningsdyktig når minst 1/3 – en tredjedel – av seksjonseierne er representert ved fremmøte eller fullmakt. Ved gjentatt innkalling til sameiermøte med samme saksliste gjelder ikke denne begrensning.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017 §20 2. ledd 2. pkt.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiernes på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.
- Endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet fastsetter husordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

Bytte av forretningsfører krever beslutning av årsmøte. Beslutningen treffes med alminnelig flertall.

§ 15 Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 16 Sameiestyret

Styret velges av årsmøte. Styret består av 1 leder, 4 medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Styrets leder skal velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlem er på 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styreleder og styremedlemmene når dette er hensiktsmessig.

§ 17 Innkallelse til styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18 Styrets kompetanse m.v.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og eller sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøte.

Styremøtet ledes av styrelederen, ved dennes forfall av nestlederen, ved begges forfall av en valgt møteleder.

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

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styrelederen og ett av de øvrige styremedlemmer i saken som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle. Styret ha plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene har sagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp og avsetter funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i felleskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 19 Erstatningsansvar

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier.

§ 20 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer eierseksjonsloven, 29.05.2017 nr.91 med senere endringer til anvendelse.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar revidert vedtek.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Fastsatt av sameiermøtet 14.03.2017.

Oppdatert i ekstraordinært møte 20.05.2021.

1. INNLEDNING

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig miljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved uaktsomhet eller som følge av overtredelse av husordensreglenes bestemmelser eller vedtekter. Seksjonseier er også ansvarlig for at disse bestemmelser blir overholdt av sin husstand, eventuelle leietakere eller andre som er blitt gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Styret har rett og plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på eventuelle overtredelser av de bestemmelser som er gitt i husordensreglene.

3. UTLEIE

Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse før innflytning (jfr. vedtektenes par. 2). Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret. Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.

4. RO

Blokkene i Blindernveien er bygget på en måte som gjør at støy og støyende arbeider høres over f lere etasjer. Beboerne må dermed ta særlige hensyn slik at trivsel og helse for alle
som bor i sameiet ivaretas på best mulig måte:
Unødig støy som for eksempel bankelyder, tramping med hardt skotøy og høy lyd fra musikkanlegg må unngås.
Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl 23.00 frem til kl 07.00. Særlig om oppussing og støyende arbeider:
- Kortvarige / sporadiske arbeider: Nødvendig drillboring, banking eller lignende Støyende arbeider er tillatt hverdager mellom kl 08.00 og 18.30, samt lørdag mellom kl 09.00 og 16.00.

- Større/sammenhengende oppussingsarbeider over f lere dager: Styret og naboer skal alltid varsles på forhånd. Skriftlig varsel skal gis styret minimum 1 uke før arbeidene påbegynnes, og naboer skal varsles gjennom eget oppslag i resepsjonen i 1. etasje minimum to dager før igangsettelse.

Det skal legges en plan for oppussingen sammen med styret, i forkant og underveis, og med varsling til beboere i blokka minst en uke før oppstart.

Særlig støyende arbeider (eksempelvis drillboring) skal planlegges og varsles fortløpende og i forkant til naboer gjennom å henge opp plan uke for uke med angitte tidsrom for støy.
Oppussingsprosjekter som varer utover 2 uker / 10 arbeidsdager må gjennomføres innenfor alminnelig arbeidstid mandag – fredag kl 0800 – 1600, med mindre styret gir særskilt tillatelse til avvik fra dette.

5. AVFALLSHÅNDTERING
Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i søppelsjakten, og pakkene/posene må ikke være så store at de kan sette seg fast. Lukene skal alltid holdes lukket (ref. brannfare).
Papir og aviser legges i beholdere for papir, som er plassert på utsiden av huset.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene (jfr pkt 2).

6. BRANNSIKRING
Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler.

7. LUFTING
Det er ikke tillatt å lufte eller banke sengetøy, tepper eller lignende på balkong eller i vindu. Bruk bankestativet ved inngangen. Lufting av leilighet må ikke skje gjennom sluse og trappegang.

8. HEIS
Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene på heisene. Fire voksne i heisen, er en god regel å følge hvis man vil unngå overbelastning og heisstopp. Ved inn og utflytting er det viktig å unngå overbelastning. Erstatningsansvar ved heisstopp pga. overbelastning påhviler bruker, jfr. § 2 i vedtektene.

9. FELLESVASKERI

Åpningstider:	mandag til fredag	kl 08.00 – kl 21.00
	lørdag	kl 09.00 – kl 21.00
	søn- og helligdager	kl 12.00 – kl 21.00

Ved reservering av vasketid må nummerlås henges på tavlen i gangen utenfor vaskeriet. Instruks for bruk av maskinene må følges nøye, det samme gjelder regler for rydding og rengjøring. Det er spesielt viktig å fjerne lo fra filter i tørketrommel på grunn av brannfare.

Vaskekort for automat selges av et styremedlem

10. TAKTERRASSER
Takterrasser og balkonger må holdes fri for snø. Særlig nedløpsrørets renner må holdes rene for å unngå tilstopping og oversvømmelser. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar (jfr. pkt 2).

11. FASADEENDRING
Det er forbudt å sette opp markiser eller antenner på balkong/takterrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.

12. FELLESAREALER

Sykler skal settes i sykkelstativene eller i sykkelrommet.
Barnevogner, rullatorer og kjelker settes i fellesrommet ved siden av sykkelrommet.

Personlige gjenstander skal ikke lagres i slusegang, trappeoppgang, kjellergang eller øvrige fellesarealer (av fare for å blokkere rømningsvei ved brann). Gjenstandene vil bli fjernet på eiers bekostning. Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.

Ved oppussing: Det er ikke tillatt å mellomlagre bygningsmaterialer i fellesarealene, verken ute eller inne. Mellomlagret bygningsavfall utenfor blokkene må fjernes senest etter 1 uke.

13. RØYKING

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Ved røyking på balkong/takterrasse må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene.
Sigarettsneiper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste sneiper fra balkongen.

14. DYREHOLD

Det er ikke anledning til å holde dyr uten spesiell tillatelse fra styret. Styret kan inndra eventuelle tillatelser, hvis dyreholdet fører til ulempe for andre beboere.
Det er strengt forbudt å mate duer!

15. PARKERING

Det er kun tillatt med korttidsparkering ved inngangen.

Sameiet disponerer et visst antall parkeringsplasser utenfor Blindernveien 2 og 4. Disse benyttes etter "første mann til mølla" prinsippet. Hver seksjon disponerer ett parkeringskort. Parkeringskortet er løst og kan flyttes mellom biler ved behov. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringskortet. Kortene gjelder for ett år, og nye deles ut i forbindelse med det årlige sameiermøte. Ved eierskifte må parkeringskort følge med leiligheten. De som har midlertidig behov for ekstra «gjesteparkering», utover 1 parkeringskort, kan søke om det.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Organisasjonsnummer: 977182425
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Vestre Aker menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Mia Gabrielsen (Obos) er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Rune Sandbakken foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Bytte navn på sameiet

På grunn av endringen av adressen for Blindernveien 2 til Wilhelm Færdens vei 10, bør sameiet bytte navn. Styret har diskutert navn og har kommet opp med to forslag. Hvis ingen av dem godtas avholdes en navnekonkurranse.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiets navn endres til Sameiet Blindernveien 4 og Wilhelm Færdens vei 10.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiets navn endres til Sameiet De Blå Blokkene på Marienlyst

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styret avholder navnekonkurranse i Sameiet og navnet endres senere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Beredskap

Fremmet av: Bodil Terese Berg

Alle må ha beredskap for syv dager og det inkluderer alternativ fyrings- og kokemulighet. Hvor kan gass oppbevares?

Styrets innstilling
Styret anbefaler følgende vedtak: «Styret tar opp på et styremøte hvordan sameiet skal forholde seg til DSBs anbefalinger om beredskapslager, og informerer seksjonseiere om dette i etterkant.»

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Styret finner oppbevaringssted for gass i beredskapsøyemed.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag: Styret tar opp på et styremøte hvordan sameiet skal forholde seg til DSBs anbefalinger om beredskapslager, og informerer seksjonseiere om dette i etterkant.

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ønsker å opplyse om følgende: *Det har vært en krevende jobb å få sameiere til å stille som kandidater til styreverv, og valgkomiteen er takknemlige for dem som nå har sagt seg villige til å forlenge sine styreverv eller velges inn i styret.*

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Sydow Mo

Følgende stilte til valg:
Julie Sydow Mo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Hergum
Frida Digre Vang
Jørgen Wetlesen

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Hergum
Frida Digre Vang
Jørgen Wetlesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Nordbø
Rune Sandbakken

Følgende stilte til valg:
Anders Nordbø
Rune Sandbakken

10. Hagekomite

Hagekomite leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Eva Rørstad

Følgende stilte til valg:
Eva Rørstad

Hagekomite (sjåfør) (1 år)

Følgende ble valgt:
Gjertrud Helland

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Helland

Hagekomite medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Agnes Heen
Juni Mathiesen

Følgende stilte til valg:
Agnes Heen
Juni Mathiesen

11. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Gjertrud Helland
Ola Nordal

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Helland
Ola Nordal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7191
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

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

Dato for årsmøtet:
19. mai 2025 kl. 18:00, Vestre Aker menighetshus.

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte navn på sameiet
8. Beredskap
9. Valg av tillitsvalgte
10. Hagekomite
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen (Obos) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7191 Blindernveien 2 og 4 ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf
2. 7191 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 7

Bytte navn på sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av endringen av adressen for Blindernveien 2 til Wilhelm Færdens vei 10, bør sameiet bytte navn. Styret har diskutert navn og har kommet opp med to forslag. Hvis ingen av dem godtas avholdes en navnekonkurranse.

Forslag til vedtak 1

Sameiets navn endres til Sameiet Blindernveien 4 og Wilhelm Færdens vei 10.

Forslag til vedtak 2

Sameiets navn endres til Sameiet De Blå Blokkene på Marienlyst

Forslag til vedtak 3

Styret avholder navnekonkurranse i Sameiet og navnet endres senere.

Sak 8

Beredskap

Forslag fremmet av:
Bodil Terese Berg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Alle må ha beredskap for syv dager og det inkluderer alternativ fyrings- og kokemulighet. Hvor kan gass oppbevares?

Styrets innstilling

Styret anbefaler følgende vedtak: «Styret tar opp på et styremøte hvordan sameiet skal forholde seg til DSBs anbefalinger om beredskapslager, og informerer seksjonseiere om dette i etterkant.»

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

- For Beredskap
- Mot Beredskap

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

1. Styret finner oppbevaringssted for gass i beredskapsøyemed.

2. Styrets forslag: Styret tar opp på et styremøte hvordan sameiet skal forholde seg til DSBs anbefalinger om beredskapslager, og informerer seksjonseiere om dette i etterkant.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ønsker å opplyse om følgende: *Det har vært en krevende jobb å få sameiere til å stille som kandidater til styreverv, og valgkomiteen er takknemlige for dem som nå har sagt seg villige til å forlenge sine styreverv eller velges inn i styret.*

Roller og kandidater

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

- Julie Sydow Mo

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frida Digre Vang
- Jørgen Wetlesen
- Kristoffer Hergum

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

- Anders Nordbø
- Rune Sandbakken

Sak 10
Hagekomite

Roller og kandidater

Valg av 1 hagekomite leder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som hagekomite leder:

- Eva Rørstad

Valg av 1 hagekomite (sjåfør) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som hagekomite (sjåfør):

- Gjertrud Helland

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

- Juni Mathiesen

Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Gjertrud Helland
- Ola Nordal

ÅRSRAPPORT FOR 2024
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Nordal	Wilhelm Færdens vei 10
Styremedlem	Jørgen Wetlesen	Wilhelm Færdens vei 10
Styremedlem	Aina Aalholm	Blindernveien 4
Styremedlem	Joseph Henry Lacasce	Blindernveien 4
Styremedlem	Julie Sydow Mo	Wilhelm Færdens vei 10
Varamedlem	Anders Nordbø	Blindernveien 4
Varamedlem	Knut Stutland Ivarsøy	Blindernveien 4

Hagekomite

Eva Rørstad, B4 (leder)
Siw Bjørgen, WF10
Torjus Bakk, B4
Agnes Heen, B4
Gjertrud Helland, B4

Vaskerikomite

Det har ikke vært noen vaskerikomité i 2024, men Aina og Knut i styret har fungert som vaskerikontakter i hhv. Blindernveien 4 og Wilhelm Færdens vei 10 (tidligere Blindernveien 2).

Valgkomite

Hanne Skallerud (WF10)
Gjertrud Helland (B4)

KONTAKT

Styret kan kontaktes på e-post styret@blindernveien.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.

I saker som angår forhold i de respektive blokkene kan blokkontaktene kontaktes. I B4 har dette vært Aina Aalholm og i B2 Knut Ivarsøy. For større saker som haster kan man ta kontakt med styreleder direkte – men bruk helst epost/Vibbo også her.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

INNHOLD

1 Generelle opplysninger 2

1.1 Forretningsførsel og revisjon 2

1.2 Forsikring 2

1.3 Eierskifter og prisutvikling 3

2 Styrets arbeid 3

2.1 Informasjon fra styret 3

2.2 Dugnad 3

2.3 Radiatoranlegget 4

2.4 Vann- og varmemålerne 4

2.5 Ventilasjonsanlegget 4

2.6 Avløpsanlegget 4

2.7 Strøm 5

2.8 Nødlys 5

2.9 Heisene 5

2.10 TV og bredbånd 6

2.11 Vaskeriene 6

2.12 Ringeklokkeanlegget 6

2.13 Øvrige innendørs fellesarealene 6

2.14 Parkering 6

2.15 Hagen 7

2.16 De nye sykkelbodene 7

2.17 Innbrudd og hærverk 7

2.18 Endring av adresse for Blindernveien 2 8

2.19 Asbestsanering og etterisolering 8

3 HMS og sikkerhet 8

3.1 Brannsikringen og brannalarmanlegget 8

3.2 Rømningsveier på balkongene 8

4 Husordensregler 9

5 Vedlikeholds- og oppgraderingsplan 10

6 Kommentarer til punkter i vedlikeholdsplanen 12

6.1 Ny avfallshåndtering (tatt ut av planen) 12

6.2 Skifte dekke på tak (2025) 12

6.3 Oppussing av inngangspartiene og trappene (2026) 12

6.4 Ladestasjoner for elbil (2025/2026) 12

6.5 Rørfornying/utbedring av VVS-anlegg 13

1 Generelle opplysninger

Sameiet Blindernveien 2 og 4 er et sameie på Marienlyst som består av to høyblokker på 11 etasjer, bygget i 1959. Sameiet består av 90 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 977182425, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser:

Wilhelm Færdens vei 10 (tidligere Blindernveien 2)
Blindernveien 4

Blokkene har felles gårds- og bruksnummer: Gårdsnummer: 46. Bruksnummer: 88

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har etablert rutiner for HMS-sikring, -kontroller og -arbeid. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Blindernveien 2 og 4 har ingen ansatte.

1.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Vår forretningsøfrer i perioden har vært Mia Gabrielsen, og samarbeidet med henne har fungert svært godt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

1.2 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 94323252. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styreleder som melder videre til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Oppstår det skade i en leilighet skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til saken. Skaden meldes primært til styreleder som melder videre til forvaltningskonsulent i OBOS. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Om byttet av forsikringsselskap
I flere år har Sameiet hatt forsikring hos Trygg Forsikring, men etter at Trygg varslet en 105 % økning (!) av forsikringspremien fra 2025, valgte vi å bytte selskap. Økningen i premie kom på toppen av en 30 % økning fra 2023 til 2024. Trygg begrunner den drastiske økningen i premien med skadehistorikken i blokkene.

Vi fikk svar fra tre selskaper: Trygg opprettholdt sin premie på 533 000 kr. Gjensidige tilbød en premie på 431 000 kr. IF avstod fra å gi tilbud på grunn av skadehistorikken i blokkene.

Selv etter byttet til Gjensidige er økningen i premie fortsatt rundt 50 %. Dette har sammenheng med alder på VVS-anlegget i bygget (mer om dette senere). Byttet har hatt effekt siden 27.3.2025.

1.3 Eierskifter og prisutvikling

Siden forrige årsmøte har det blitt solgt 3 leiligheter i Blindernveien 2 og 4. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 106 800 kr (den høyeste var 109 600 kr per m², den laveste var 102 500 kr). Kvadratmeterprisen har økt 5 prosent fra 2023.

Det ble solgt 3 fireromsleiligheter (77 m²). Gjennomsnittsprisen var 8,23 millioner kr (den høyeste prisen var 8,45 mill. og den laveste var 7,90 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 106 800 kr.

2 Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter i perioden. Alle har blitt gjennomført som fysiske møter. Det har vært godt oppmøte, og styret har samarbeidet godt. Det har vært jevnlig kontakt mellom styremedlemmene på epost mellom møtene.

2.1 Informasjon fra styret

Styret har lagt vekt på å gi god informasjon til seksjonseiere og beboere, både om saker som er behandlet i styremøtene og annen informasjon som styret mener er viktig. Systemet Vibbo brukes som hovedkanal for informasjon. **Det er viktig at seksjonseierne registrerer både seg selv, medbeboere og leietakere i Vibbo**.

For at informasjonen skal nå alle har styret også benyttet oppslag på oppslagtavlene og informasjon i postkasser. Videre har sameiet egen nettside (www.blindernveien.no), som er en viktig informasjonskilde for eierne og beboerne. På nettsiden er det samlet informasjon og svar på vanlige spørsmål. Styret oppfordrer seksjonseierne og leietakere til å bruke sidene.

2.2 Dugnad

Dugnaden 2025 hadde godt oppmøte. Vi fikk gjort mye, både rydding i hagen, opprydding i sykkelboder, vasking av kjellerganger, kasting av søppel osv.

2.3 Radiatoranlegget

Det er viktig at alle lufter radiatorene sine når radiatoranlegget blir slått på, og når en eventuelt hører «surkling» og lyder fra radiatorene. Uten lufting gir ikke radiatorene god nok varme, og det blir mindre varme oppover i etasjene.

Radiatoranlegget har blitt oppgradert og vedlikeholdt de senere årene. Det har likevel vært flere som opplever sjenerende susing i radiatorer og rør. Styret gjennomførte en kartlegging av lufting og suselyder i leilighetene høsten 2020. Resultatene av undersøkelsen gav ikke grunnlag for å konstatere alvorlige feil med det felles rørsystemet.

Styret vedtok høsten 2021 tilbud til beboerne om gratis bistand fra vaktmester eller styrets medlemmer til lufting av radiatorer. Dette tilbudet har blitt videreført.

2.4 Vann- og varmemålerne

Blokkene har fjernvarmeanlegg fra Fortum. Fjernvarmen brukes til å varme opp forbruksvann (varmtvann i springen) og de vannbårne radiatorene i hver leilighet.

Det er elektroniske målere på både varmtvann og på hver enkelt radiator som måler forbruket i hver enkelt leilighet. De elektroniske målerne overfører informasjon om forbruk til Ista ukentlig. En gang i året regnes forbruket sammen, og de faktiske kostnadene fordeles på hver enkelt seksjonseier etter forbruk.

Varmemålerne fra Ista ble byttet ut i 2023. Målerne har omlag 10 års holdbarhet. Forrige gang målerne ble byttet var i 2011. Seksjonene har mulighet til å logge inn på tjenesten Ista Online for å følge med på forbruk og kostnader. Kontakt Ista for å motta brukernavn og passord.

2.5 Ventilasjonsanlegget

Sameiet har avtale med Bryn Byggklima AS for årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Det har ikke vært avdekket uregelmessigheter ved anlegget i 2024.

2.6 Avløpsanlegget

Det er separate kloakksystem for WF10 og B4. B4 er koplet direkte på offentlig kloakkledning i Blindernveien.

WF10 har store kloakkummer nedgravd under parkeringsanlegget ved innkjørselen. Herfra pumpes kloakken opp til avløpsledningen som ligger i Blindernveien. I 2020 og 2021 var det store problemer med tilstopping av pumpene pga tøyfiller, våtservietter og lignende som ble skylt ned i toalettet. Dette kiler seg fast og stopper pumpene. Hver gang pumpen går tett koster det sameiet flere tusen kroner. I 2021 hadde sameiet utgifter på godt over 100 000 kr av vedlikeholdsbudsjettet på kloakkpumpen. Vi fisket ut blant annet aluminium, q-tips, tørkefiller, tamponger og en t-skjorte (!). Styret har vurdert alternativer til dagens kloakkløsning, men har konkludert med at å bytte system blir for omfattende og kostbart.

En holdningskampanje i Blindernveien 2 i 2021, der det ble hengt opp lapper på alle dørene om at det kun er toalettpapir som skal kastes i do, ser ut til å ha hjulpet. I 2022 stoppet pumpen to ganger. Siden 2023 har problemene kommet tilbake, og styret hang derfor opp nye oppslag både i 2023 og 2024. Dette har bedret problemene. Med andre ord: **Det er svært viktig at alle beboere og leietagere ikke kaster ting i toalettet som ikke skal dit.**

Sameiet har serviceavtale med firmaet Xylem, for service og kontroll av pumpekummen i B2. Videre benytter vi Norsk gjenvinning AS for årlig tømming/rensing av kummen.

2.7 Strøm

Styret fikk i 2021 en vurdering av strømkapasiteten i blokkene fra Sinus Elektro. Det elektriske anlegget ble bygget med tanke på at alle vasket klær i felles vaskeri, hadde sentral oppvarming og nøktern utrustning på kjøkkenet uten teknisk utstyr som vannkokere og oppvaskmaskiner.

Gjennomgangen viser at kapasiteten på anlegget er ok, men hvis alle seksjoner bruker mye strøm samtidig kan det være risiko for overbelastning. Det er derfor anbefalt at leiligheter *ikke* får økt kapasitet på hovedsikringer ut over det vi har i dag.

I 2023 gjennomførte styret en termoanalyse av hele det elektriske anlegget, utført av Fagerborg elektro (som har erstattet Sinus som sameiets faste elektriker). Det ble ikke funnet større avvik. En rekke mindre utbedringer ble anbefalt, og Styret har det siste året brukt betydelige ressurser på å utbedre det elektriske anlegget i fellesområdene. For eksempel har brannalarmanlegget blitt lagt på en egen kurs.

2.8 Nødlys

Nødlysanlegget vårt var gammelt, og i 2022 ble vi klar over at det ikke lenger virket. Det ble derfor i 2022 installert nye nødlys med bevegelsessensorer i trappeoppgangene.

2.9 Heisene

Sameiet har avtale med Oslo heiskontroll om gjennomføring av pålagt sikkerhetskontroll av heisene hvert andre år. Den siste ble gjennomført i 2024. Tilstandsvurderingene viser at heisene er i god stand.

Sameiet har i flere år hatt serviceavtale med Schindler AS som har utført service og kontroll av heisene. På grunn av manglende oppføling fra Schindler i forbindelse med flere heisstanser, byttet vi i 2023 leverandør til Motum AS. Den nye serviceavtalen fungerer godt.

Det er svært viktig at anvisningene på heisene om vektbegrensning blir fulgt. Alle må sørge for forsvarlig bruk av heisene ved flytting og oppussingsarbeider, slik at vi unngår heisstans. Særlig tunge ting må ikke fraktes i heisen, men bæres opp/ned trappen. Erstatningsansvar pga overbelastning påhviler bruker, jf sameiets husordensregler pkt.8.

2.10 TV og bredbånd

Styret inngikk en fornyet og oppgradert avtale med Telia i 2021. Den nye avtalen innebærer blant annet at vi har langt mer stabilt internett enn tidligere, til en litt lavere pris. Etter noen problemer i innkjøringsfasen har nettet i blokkene stort sett fungert godt.

2.11 Vaskeriene

Hver blokk har eget vaskeri med to vaskemaskiner, to tørketromler, og et tørkeskap. Vasketid reserveres med nøkler på vaskeritavlen. De som ønsker å benytte vaskeriene må selv kontakte Jako AS for å kjøpe vaskekort. Jako formidler også nøkler til vasketavlen.

Vaskekortene «fylles på» med penger hos vaskeriansvarlig på nærmere bestemte tidspunkter. Vaskekortene kan også fylles på via Vipps eller innbetaling til OBOS-banken (mer info på blindernveien.no). Vaskeriene fungerer godt, det har vært lite reparasjoner i året som har gått.

I 2023 ble vaskeritiden utvidet fra 8–21 hver dag til 7–23 hver dag.

Sameiet har serviceavtale med Jako AS. Etter kontroll i 2021 er det utført mindre reparasjoner på maskinene. Det er også inngått avtale om jevnlig renhold. I 2024 begynte vi med utskifting av de eldste maskinene, og en ny tørketrommel ble kjøpt inn til B2. Vi fortsetter å bytte én maskin i året, vekselvis i B4 og B2.

Det har vært problemer med betalingsautomatene for vaskingen. Disse er gamle, og det har blitt vanskelig å få tak i reservedeler. Styret har derfor tatt initiativ til en ny løsning kalt Airwallet. Dette er et enkelt og mobilt betalingssystem basert på en app. Systemet installeres i løpet av 2025.

2.12 Ringeklokkeanlegget

Sameiet fikk installert nytt ringeklokkeanlegg høsten 2018. Anlegget fungerer stort sett greit, men det hender at anlegget «låser seg» i B4. Dette kan fikses av (avtroppende) Styreleder som stiller opp med godt humør, tang og skrutrekker. Feil må derfor meldes til styret.

2.13 Øvrige innendørs fellesarealene

Hensetting av private gjenstander i fellesarealene har periodevis vært et problem både i inngangspartiene og i sykkel- og verktøybodene. Slikt blir fjernet til kostnad for sameiet.

Inngangspartiene vaskes hver mandag og torsdag. Torsdag vaskes også trappene.

2.14 Parkering

Sameiet har parkeringsplasser utenfor B2 og B4, totalt ca. 34 plasser.

Ingen har faste parkeringsplasser, og «førstemann-til-mølla»-prinsippet gjelder. Hver seksjon får utdelt et parkeringskort. Kortene gjelder for ett år. Styret organiserer utdeling av nye kort noen dager i forkant. Tradisjonelt har nye kort blitt delt ut i april eller mai. Fra 1.1.2026 vil kortene følge kalenderåret.

Ved eierskifte må parkeringskort følge leiligheten. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplass til andre.

Styret utreder installering av ladepunkter for elbil. Se egen sak.

2.15 Hagen

Sameiets hage er på 7 dekar og ligger fint til på Marienlyst og er med på å gi oss god bokvalitet. Hagekomiteen tar godt vare på hagen vår og det blir årlig utført jevnlig vedlikehold og ny beplantning.

For å hindre uønsket ferdsel og opphold på eiendommen har styret satt opp skilt som opplyser om at arealet er privat og som henstiller til å bruke gangveiene. Ved grillplassen er det også satt opp skilt som opplyser om at området kun skal benyttes av beboerne i B2 og B4.

I 2024 ble den ene av hekkene og noen av trærne ved plattingen byttet ut. Det ble også sørget for beplantning rundt den nye sykkelboden. Resultatet har blitt veldig fint, og styret applauderer hagekomiteen for en veldig fin innsats!

2.16 De nye sykkelbodene

I 2023 ble det oppført to nye sykkelboder mellom blokkene. Bodene ble tegnet av iHuga arkitekter, og ble bygget av Tømrermester Øye og Knutsen. Etter en del forsinkelser i prosjektet på grunn av koronapandemien, ble igangsettingstillatelse gitt 1.12.2022. Byggingen gikk da raskt, og brukstillatelsen ble gitt 4.5.2023.

Bodene er et vakkert tillegg til eiendommen vår. I 2025 må det legges på et nytt strøk med maling.

Det er tydelig ut fra bruk at bodene har vært nødvendige – og er nå rom for mange flere sykler enn tidligere.

2.17 Innbrudd og hærverk

I 2022 og 2023 hadde vi gjentatte ganger ubudne gjester i sykkelboden og kjelleren i Blindernveien 2. Vi opplevde tre innbrudd i sykkelboden og to i kjelleren. I de fleste av tilfellen var det ingen spor av at dører hadde blitt brutt opp. Styret konkluderte med at tyvene hadde nøkkel, og derfor ble alle systemnøklene i Blindernveien 2 byttet ut. Styret satte etter rådføring med seksjonseierne opp kameraer i kjelleren i B2 og i sykkelbodene både i B2 og B4.

Ved et senere innbrudd i 2024 konfronterte styreleder en av tyvene (som kom seg unna). Det var ikke en person tilknyttet sameiet. Alle disse forholdene har blitt politianmeldt.

I 2024 ble alle låsene i fellesområdene byttet ut med digitale nøkler. Dette har ført til at vi nå har bedre kontroll på hvor mange nøkler som er utstedt til hver seksjon. Det vil også være mulig for politiet å hente ut en logg over bruk, hvis nye innbrudd skulle forekomme.

Etter at låsene ble byttet har det ikke vært nye innbrudd i kjeller eller sykkelboder.

2.18 Endring av adresse for Blindernveien 2

I 2023 ble vi gjort oppmerksom på at kommunen ønsker å endre adressen for Blindernveien 2 til Wilhelm Ferdens vei 10. Dette ble gjort uten at Sameiet hadde blitt tatt med på råds i saken, og vi reagerte naturligvis sterkt.

Hanne Skallerud i B2 forfattet en eksemplarisk klage, som ble oversendt PBE i september. Klagen ble ikke tatt til følge, og vi leverte en ny klage i oktober 2023. Denne ble oversendt Statsforvalteren, som avslo klagen 20. september 2024. Etter dette har Blindernveien 2 byttet adresse til Wilhelm Færdens vei 10.

2.19 Asbestsanering og etterisolering

I 2023 ble det funnet asbest i rørisolasjonen i sykkelbodene og i kjelleren i begge blokkene. Det ble tatt initiativ til sanering av dette. Saneringen ble først gjennomført i sykkelbodene i mai 2023. Kjellerne ble sanert i februar 2024. Saneringen kostet om lag 120 000 kr. Etter saneringen måtte rørene etterisoleres. Kostnaden for dette var rundt 160 000 kr. Begge oppdragene ble utført av firmaet Erase AS.

Etter saneringen har det ikke blitt påvist ytterligere spor av asbest i kjeller.

3 HMS og sikkerhet

3.1 Brannsikringen og brannalarmanlegget

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er *seksjonseiers* ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

I tillegg til apparatene i gangen i hver etasje, skal hver seksjon ha et brannslokningsapparat inne i leiligheten. Det er *seksjonseiers* ansvar at dette er til stede. Det anbefales også at seksjonene har annet slokkeutstyr som branskum og brannteppe.

I sameiets seriekoblede brannvarslingssystem er det plassert en røykvarsler i hver leilighet (i gangen). Sameiet har avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll og oppfølging av brannslokkere i fellesareal og felles brannalarmanlegg. Norsk Brannvern inspiserer også leilighetene årlig, og gir styret rapport om eventuelle mangler.

3.2 Rømningsveier på balkongene

Blokkens primære rømningsvei er trappegangen, men vi har også en sekundær rømningsvei gjennom balkongene hvis trappegangne er utilgjengelig.

I tidligere brannrapporter ble vi oppmerksomme på løse stiger og luker som ikke lot seg åpne i rømningsveiene på balkongen. I 2023 gikk derfor styret inspeksjonsrunde ned alle brannstigene

fra 11. til de utfellbare stigene i 4. etasje (hvor man i forbindelse med eventuell rømning kan hentes ut av stigebil). Rømningsveien fungerte tilfredsstillende.

Alle beboere må sørger for at stiger og luker er i orden. Vaktmester kan bistå i å åpne fastkilte luker eller stiger som ikke sitter som de skal. **Lukene på balkongen skal ikke dekkes til.**

4 Husordensregler

Vi bor tett, i blokker hvor lyden bærer godt. Styret oppfordrer derfor beboerne til å ta hensyn til hverandre. Hvis det skulle oppstå støy hos naboen i strid med husordensreglene, oppfordrer styret beboerne til først å ta kontakt med naboen på en konstruktiv måte, for å forsøke å løse saken på egen hånd. Hvis problemet gjentar seg, kan styret kontaktes. Slike henvendelser bør være skriftlige, og inneholde tidspunkter og hva slags type støy det er snakk om. Styret vil deretter kontakte den det klages på, før eventuelle sanksjoner vurderes. Styret kan gi advarsel til seksjonseiere, som følge av klage fra naboer. Ved tredje gangs advarsel til en leietaker, vil styret ta kontakt med seksjonseier og be om at utleieforholdet avsluttes. Ved tredje gangs advarsel til seksjonseier, vil styret vurdere å gi advarsel for mulig tvangssalg, jf eierseksjonsloven.

I 2020–2022 (pandemiårene) kom det gjentatte klager på grunn av støy i forbindelse med oppussinger. Sameiet stiller seg positivt til at leiligheter pusses opp og vedlikeholdes. Samtidig har vi stor forståelse for at dette er utfordrende for medboere, særlig når oppussingene tar lang tid eller det er flere som foregår samtidig.

Et gjennomgangstema i klagene er ønske om bedre informasjon om når *særlig støyende arbeider* vil foregå. Et standard informasjonsskriv har derfor blitt gjort tilgjengelig på Blindernveien.no (under Spørsmål og svar om oppussing). Dette skal henges opp på tavlen i oppgangen senest en uke i forkant av oppussingene, samt sendes til styret.

I 2024 har styret ikke mottatt klager ifm oppussing.

Det er viktig at husordensreglene overholdes i forbindelse med oppussing. I reglene heter det:

> *Kortvarige / sporadiske arbeider: Nødvendig drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager mellom kl 08.00 og 18.30, samt lørdag mellom kl 09.00 og 16.00.*
>
> *Større/sammenhengende oppussingsarbeider over flere dager: Styret og naboer skal alltid varsles på forhånd. Skriftlig varsel skal gis styret minimum 1 uke før arbeidene påbegynnes, og naboer skal varsles gjennom eget oppslag i resepsjonen i 1. etasje minimum to dager før igangsettelse.*
>
> *Det skal legges en plan for oppussingen sammen med styret, i forkant og underveis, og med varsling til beboere i blokka minst en uke før oppstart.*
>
> *Særlig støyende arbeider (eksempelvis drillboring) skal planlegges og varsles fortløpende og i forkant til naboer gjennom å henge opp plan uke for uke med angitte tidsrom for støy.*

Oppussingsprosjekter som varer utover 2 uker / 10 arbeidsdager må gjennomføres innenfor alminnelig arbeidstid mandag – fredag kl 0800 – 1600, med mindre styret gir særskilt tillatelse til avvik fra dette.

Se ellers Spørsmål og svar om oppussing på blindernveien.no.

5 Vedlikeholds- og oppgraderingsplan

Siden 2010 har sameiet hatt en overordnet vedlikeholdsplan. Formålet med planen var å få bedre kontroll med vedlikeholdsarbeidene og gi seksjonseierne større innflytelse over hvilket arbeid som blir utført når. Planen ble første gang vedtatt av årsmøtet i 2011 og har siden blitt behandlet på hvert årsmøte. Planen for 2025 og foreløpig plan for etterfølgende år er tatt inn under.

NB: Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet.

Vedlikeholdsplan 2024–2025

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2025	Hvert år	Heis	Motum	30.000	Serviceavtale
2025	Hvert år	Ventilasjon	Bryn	9.000	Serviceavtale
2025	Hvert år	Kloakk	Xylem – koakkum	50.000	Serviceavtale
2025	Hvert år	Kloakk	Tømming av kum	20.000	Serviceavtale
2025	Hvert år	Brannsikring	Gjennomgang med Norsk brannvern	12.000	Serviceavtale
2025	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	150.000	Overslag
2025	Ekstra	Fellesareal	Ladestasjoner for elbil	900.000	Overslag
2026	Ekstra	Fellesareal	Oppgradering av inngangparti	1.000.000	Overslag

Foreløpig vedlikeholdsplan 2026–2045 (årlige vedlikeholdsoppgaver kommer i tillegg)

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2027	Hvert 15. år	Bygg	Fasadene: Maling og reparering av betong	800.000	Overslag fra styret
2030	Ekstra	VVS	Rørfornying	40.000.000	Overslag fra styret
2033	Hvert 10. år	VVS	Bytte av ISTA-målere	250.000	Overslag fra styret
2035	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	150.000	Overslag fra styret
2042	Hvert 15. år	Bygg	Fasadene: Maling og reparering av betong	1.000.000	Overslag fra styret
2045	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	150.000	Overslag

6 Kommentarer til punkter i vedlikeholdsplanen

6.1 Ny avfallshåndtering (tatt ut av planen)

Styret 2020 anbefalte anlegg av nedgravde containere for både papir- og husholdningsavfall utenfor blokkene, til erstatning for den sjaktløsningen vi har i dag. Årsmøte 2021 behandlet sak om dette, og vedtok ny avfallshåndtering for sameiet i samsvar med forslaget. Prosjektet ble prioritert lavere enn arbeidet med sykkelbodene, og tiltaket ble i vedlikeholdsplanen satt opp for gjennomføring i 2024, finansiert av en ekstra innbetaling (ca. 10 000 pr seksjon).

Årsmøtet 2022 vedtok imidlertid å ta opp ny avfallshåndtering til ny behandling, og årsmøtet 2023 vedtok å stoppe prosjektet. Styret antar at det vil komme pålegg om å snart gjennomføre prosjektet likevel, men saken er inntil videre tatt ut av vedlikeholdsplanen.

6.2 Skifte dekke på tak (2025)

I vedlikeholdsplanen er det satt opp skifte av dekke på tak i 2025. Styret innhenter tilstandsrapport og vurderer behovet i løpet av året. Kostnaden søkes dekket gjennom det regulære vedlikeholdsbudsjettet.

6.3 Oppussing av inngangspartiene og trappene (2026)

I begge blokkene er det anlagt terrasso på trappene og på gulvet i inngangspartiene. Terrassoen har trolig ikke vært pusset opp siden blokkene ble bygget i 1959. Nå er trappene blitt mørke og gulvet i 1. etg har fått noen skader som har medført at det er tildekket av linoleum. Styret vurderer at oppussing av inngangspartiene og trapperommene med avdekking, reparasjon og sliping av terrassoen samt maling av tak og vegger vil bety en vesentlig oppgradering av blokkene.

Styret har innhentet pris på terrassoarbeidet. Firma AMT Terrasso Sør AS antyder en pris på ca kr 600.000 for sliping av trappene. En slik oppussing kan finansieres gjennom ekstra innbetaling fra eierne. I vedlikeholdsplanen har tiltaket vært satt opp for gjennomføring i 2025. På grunn av vedtaket om ladestasjoner for elbil fra årsmøtet i fjor, utsettes prosjektet til etter at dette er gjennomført.

6.4 Ladestasjoner for elbil (2025/2026)

Sameiet mottok to henvendelser fra seksjonseiere om å etablere ladestasjoner for elbiler. Ifølge eierseksjonsloven plikter styret å etterkomme dette. Under årsmøtet i fjor ble følgende vedtak gjort: «Styret nedsetter en komité som leverer forprosjekt, inkludert retningslinjer for bruk av ladestasjonene. Dette legges fram for seksjonseierne, senest neste årsmøte 2025».
Det ble det nedsatt en komité for utarbeidelse av et forprosjekt, bestående av Anders Nordbø fra styret og Cecilie Schjatvet fra Wilhelm Færdens vei 10 og Thomas Velle fra Blindernveien 4. Komiteen har hatt to møter.

Markedet for installasjon av elbilladere er i rask utvikling. Det er mange tilbydere og det er mange mulige løsninger som kan velges. Det ble raskt klart at det var behov for mer informasjon som kunne danne grunnlag for en eventuell anbudsinnhenting. Komiteen tok derfor kontakt med Norsk

elbilforening, som nå bistår sameiet i å utarbeide et tilbudsunderlag. Komiteen og styreleder har gjennomført en befaring med elbilforeningen.

Styret går ut fra at hvis vi først skal investere i ladestasjoner, er det hensiktsmessig å gjøre dette på alle parkeringsplasser. Det vil gjøre det enklere å opprettholde «først til mølla»-prinsippet, uten at det skilles mellom parkeringsplasser for elbil og for fossilt drivstoff.

En foreløpig undersøkelse av det elektriske anlegget indikerer at vi har kapasitet nok til å installere ladere på alle parkeringsplasser, forutsatt at vi installerer en balanseringsenhet på hovedtavla som kan prioritere elektrisitetsforbruk i blokkene i periodene når dette er høyt (som typisk er på morgenen og ettermiddagen, samt når det er veldig kaldt).

I prosjektet går vi ut fra at kostnaden for installasjonen av ladepunktene bæres av seksjonseierne i fellesskap. Styret har foreløpig ikke hentet inn tilbud så vi vet ikke eksakt pris, men et røft overslag indikerer at det koster ca. 20000 kr inkl moms å klargjøre et ladepunkt (graving, kabling, fundamentering) + ca. 15000 inkl moms for selve ladepunktet. Det gis noe støtte fra Oslo kommune til den fysiske infrastrukturen. Med ca. 35 ladepunkter vil den totale kostnaden for sameiet (etter støtten) være på rundt 1 million kroner – noe som betyr i overkant av 10 000 kr per seksjon. Dette vil kreves inn av seksjonene som en ekstra innbetaling (fordelt over 3–5 innbetalinger i løpet av prosjektperioden). Energikostnadene belastes brukerne.

Styret ser for seg at prosjektering gjøres i andre halvdel av 2025, med bygging våren 2026.

6.5 Rørfornying/utbedring av VVS-anlegg

Vinteren 2024 fikk styret utført en uforpliktende tilstandsvurdering av VVS-anlegget gjennom OBOS prosjekt. Tilstandsvurderingen er basert på visuell vurdering av røranlegget under befaringen i fellesarealer og to leiligheter, informasjon mottatt fra styret i form av rapporter, e-post korrespondanse og tegninger, samt opplysninger hentet fra Oslo kommune – Saksinnsyn. Det er ikke foretatt kamerainspeksjon av avløpsrør eller tatt ut rørprøver for analyse av vann- og avløpsrør.

Rapporten konkluderer med at deler av anlegget har passert laveste forventet levetid, og at man må regne med flere skader og lekkasjer i tiden som kommer. De seneste årene har det vært noen lekkasjer, og sameiet har fått økt forsikringspremie grunnet dette. I prosess med å tegne ny forsikringsavtale valgte én tilbyder å avstå grunnet skadehistorikken de seneste årene.

Styret ønsker derfor å gå videre i kartleggingsprosessen og foreta en tilstandsvurdering av VVS-anlegget med prøvetaking og konsekvensutredning. Styret ønsker å innhente anbefalinger om tiltak og kostnadsoverslag for å fremlegge et beslutningsgrunnlag for årsmøtet 2026.

I tiden frem mot et vedtak som kan fattes på årsmøte ønsker styret å fraråde seksjoneiere fra å foreta større baderomsrehabiliteringer.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 1 146 080 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak a-konto varme som ikke er registrert inntekt da dette avregnes mot kostnaden. Inntekten er tatt med i budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 331 622.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene og kr 14 i økning Internett fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4
ORG.NR. 977 182 425, KUNDENR. 7191

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 384 920	4 187 130	5 531 000	6 015 000
Vaskeri	10	14 630	37 681	30 000	30 000
Andre inntekter	3	500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 400 050**	**4 224 811**	**5 561 000**	**6 045 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-31 020	-32 450	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-220 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	15	-69 050	-69 050	-45 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-13 317	-13 636	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-161 985	-154 605	-164 400	-170 100
Konsulenthonorar	7	-50 801	-56 426	-150 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 239 464	-3 100 986	-1 305 000	-652 000
Forsikringer		-255 508	-190 407	-247 500	-556 500
Festeavgift		-73 098	-73 098	-73 000	-73 100
Kommunale avgifter	9	-799 339	-699 228	-796 630	-917 950
Energi/fyring	11	-125 883	-158 245	-300 000	-1 305 000
TV-anlegg/bredbånd		-500 973	-477 984	-505 500	-521 000
Andre driftskostnader	12	-447 130	-446 818	-467 600	-477 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 998 978**	**-5 691 503**	**-4 328 080**	**-5 050 150**
DRIFTSRESULTAT		**401 072**	**-1 466 692**	**1 232 920**	**994 850**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	48 753	36 304	25 000	25 000
Finanskostnader	14	-864 639	-772 779	-876 000	-843 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-815 886**	**-736 475**	**-851 000**	**-818 000**
ÅRSRESULTAT		**-414 813**	**-2 203 168**	**381 920**	**176 850**
Overføringer:					
Udekket tap		-414 813	-2 203 168		

SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4
ORG.NR. 977 182 425, KUNDENR. 7191

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	309 334	378 385
SUM ANLEGGSMIDLER		**309 334**	**378 385**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 447	26 273
Forskuddsbetalte kostnader		128 654	125 243
Driftskonto OBOS-banken		1 345	256 331
Sparekonto OBOS-banken		5 872	470 135
Sparekonto OBOS-banken II		805 672	765 518
SUM OMLØPSMIDLER		**964 991**	**1 643 500**
SUM EIENDELER		**1 274 325**	**2 021 885**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-11 632 026	-11 217 212
SUM EGENKAPITAL		**-11 632 026**	**-11 217 212**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 272 982	12 603 644
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 272 982**	**12 603 644**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 818	72 414
Leverandørgjeld		194 701	300 342
Påløpte renter		4 653	75 288
Påløpte avdrag		0	27 004
Energiavregning	18	343 197	160 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		**633 369**	**635 453**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 274 325**	**2 021 885**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,05.05.2025
Styret i Sameiet Blindernveien 2 Og 4

Ola Nordal Aina Marie Aalholm Julie Sydow Mo

Jørgen Unger Wetlesen Joseph Henry Lacasce

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 553 320
TV	505 440
Ytre vedlikehold	326 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 384 920**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 430**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 317.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 301
OBOS Prosjekt AS	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 801**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-510 157
Drift/vedlikehold VVS	-67 710
Drift/vedlikehold elektro	-19 449
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-295 005
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 863
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 445
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 530
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 987
Egenandel forsikring	-27 000
Kostnader dugnader	-3 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 239 464**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-618 324
Renovasjonsavgift	-181 014
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-799 339**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	14 630
SUM INNTEKTER VASKERI	**14 630**

SUM VASKERI	**14 630**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-156 483
Fjernvarme	30 600
SUM ENERGI / FYRING	**-125 883**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 188
Annet driftsmateriale	-2 065
Lyspærer og sikringer	-173
Vaktmestertjenester	-153 051
Vakthold	-1 200
Renhold ved firmaer	-199 777
Gressklipping	-47 097
Andre fremmede tjenester	-26 234
Trykksaker	-3 050
Andre kontorkostnader	-251
Telefon u/mva	-339
Porto	-2 225
Bank- og kortgebyr	-3 481
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-447 130**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 240
Renter bank	37 301
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 212
SUM FINANSINNTEKTER	**48 753**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-863 740
Renter på leverandørgjeld	-899
SUM FINANSKOSTNADER	**-864 639**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkeringsplasser		
Tilgang 2018	486 163	
Avskrevet tidligere	-291 687	
Avskrevet i år	-48 616	
		145 860
sykkbo		
Tilgang 2023	204 342	
Avskrevet tidligere	-20 434	
Avskrevet i år	-20 434	
		163 474
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**309 334**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-69 050**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken - OBOS04
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023	-13 028 807	
Nedbetalt tidligere	425 163	
Nedbetalt i år	330 662	
		-12 272 982
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 272 982**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 146 880
SUM INNTEKTER	**-1 146 880**
KOSTNADER	
Fjernvarme	804 256
SUM KOSTNADER	**804 256**
Uoppgjorte avregninger	-573
SUM ENERGIAVREGNING	**-343 197**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WHJET-MNUAG-CKL6E-EKFE7-IB23H-21DNT

PENNEO

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

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

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-08 20:42:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WHJET-MNUAG-CKL6E-EKFE7-IB23H-21DNT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 7191 **Selskapsnavn:** SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Berørte hjemmelshavere med flere

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/06910-45	Mette Kleppe	05.03.2026

Plannavn: Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst)

Plankonsulent: AS CIVITAS
Forslagsstiller: MARIENLYST BYGULV AS

Marienlyst bygulv AS (Ferd eiendom) foreslår å omregulere NRK Marienlyst til blant annet bolig, forretning, kontor, torg, gatetun og park, og nå ønsker vi deres innspill

Bydel: St. Hanshaugen

Saksnummer: 2025/06910

Høringsperiode: 09.03.2026 – 27.04.2026

Dere får dette brevet fordi dere er grunneiere eller festere i området som dette planforslaget gjelder for, eller er rettighetshavere eller naboer som er direkte berørt.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget åpner for 1150 boliger og studentboliger. Bebyggelsen er foreslått som kvartalsstruktur, omkranset av allment tilgjengelige gater og torg. Den generelle byggehøyden er 6-7 etasjer, og supplert med tårn på 12-13 etasjer. Kringkastingshuset skal bevares og bygges på. Det tilrettelegges for forretninger i første etasje i boligblokkene sentralt i planområdet. Planforslaget tilrettelegger for en nedgravd flerbrukshall med én hallflate. Det foreslås tre barnehager.

Plan- og bygningsetaten fremmer et eget alternativ, og anbefaler vårt forslag. Hovedforskjell fra alternativ 1 er lavere høyder på deler av bebyggelsen og større, og annen plassering av flerbrukshallen.

Planforslaget har vært konsekvensutredet.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Dere kan uttale dere til planforslaget innen 27. april

På *Si din mening:* https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening/main.asp?idnr=2026011833 kan dere se planforslaget med vedlegg og sende oss innspill. Dere kan også sende oss innspill per brev.

Innspill sendes til Plan- og bygningsetaten **senest 27.04.2026.** Husk å oppgi saksnummer og planområdets adresse.

Det dere sender til oss, blir tilgjengelig for alle. Vi oppfordrer derfor til ikke å oppgi personnummer eller sensitive personopplysninger i innspillet.

Alle sakens dokumenter kan leses på Saksinnsyn

Vi gjør oppmerksom på at innsigelser fra myndigheter med innsigelsesrett også må sendes innen fristen.

Hva skjer videre i saken?

Når høringsfristen er utløpt, vil Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller behandle alle innspillene og vurdere om planforslaget bør endres. Vi svarer ikke hver enkelt innsender direkte, men referat fra møtet hvor innspillene blir behandlet («bemerkningsmøtet») blir tilgjengelig på Saksinnsyn.

Forslagsstiller sender så inn et oppdatert planforslag som Plan- og bygningsetaten tar stilling til. Planforslaget med alle innspillene og Plan- og bygningsetatens vurdering blir så sendt til politisk behandling.

Planforslaget vil til slutt behandles i bystyret. Når bystyret har fattet et vedtak, vil vi gi skriftlig beskjed til naboer, andre berørte parter og alle som har sendt oss innspill. Vedtaket vil også bli kunngjort i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider.

Aktuelt regelverk

Beslutning om offentlig ettersyn er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og i henhold til delegert myndighet.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere kan kontakte saksbehandler Mette Kleppe på telefon 457 13 576 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Husk å oppgi saksnummeret i emnefeltet.

Du kan følge saken på Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Vennlig hilsen

enhet dokumentasjon

Dokumentet er godkjent digitalt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
WILHELM FÆRDENS VEI 10

Dato: 25.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527509
9017849

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 88

Vi viser til bestilling av 20260225 for WILHELM FÆRDENS VEI 10.

GNR. 46 BNR. 88

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.01.1956.

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

7294 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

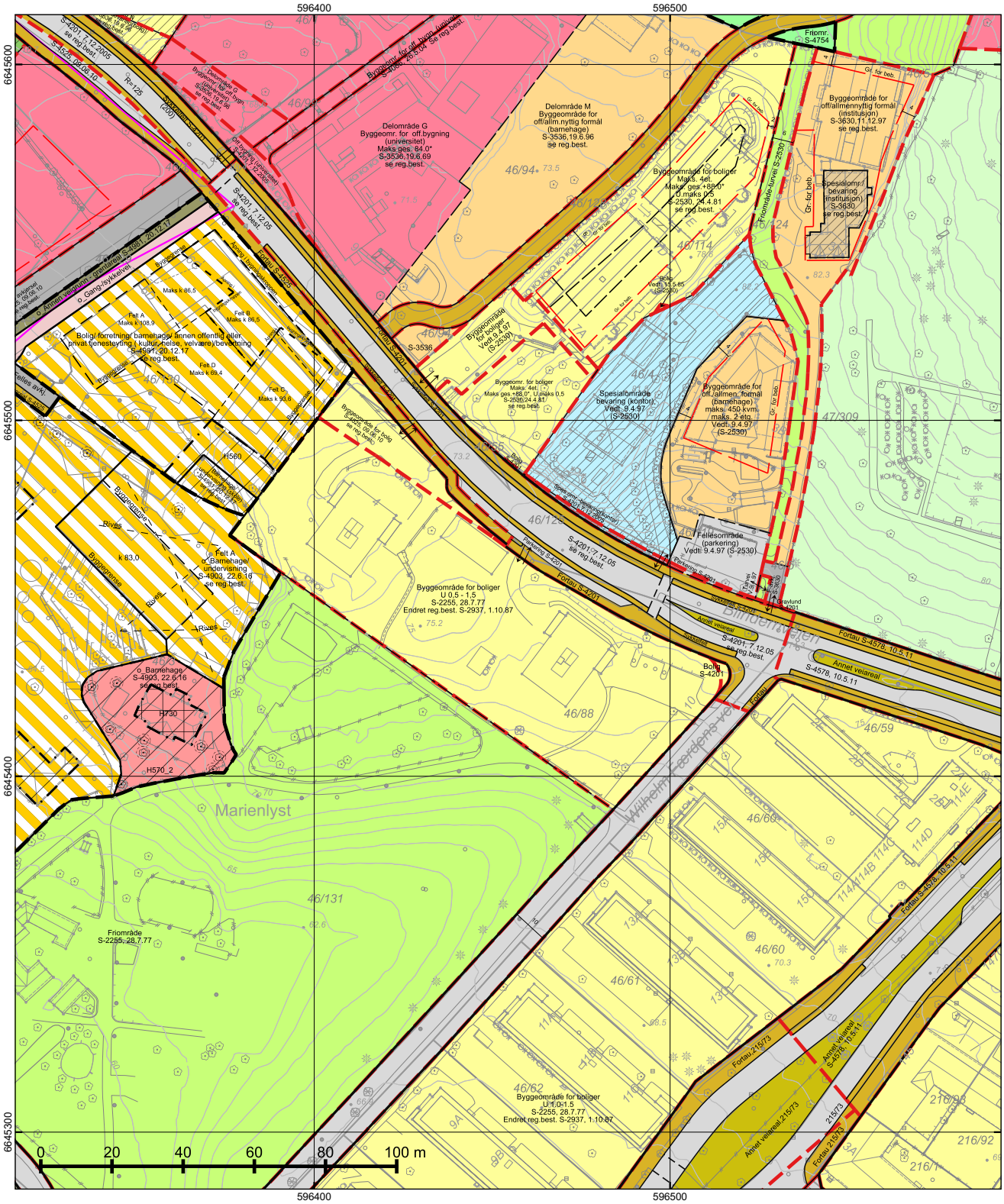
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

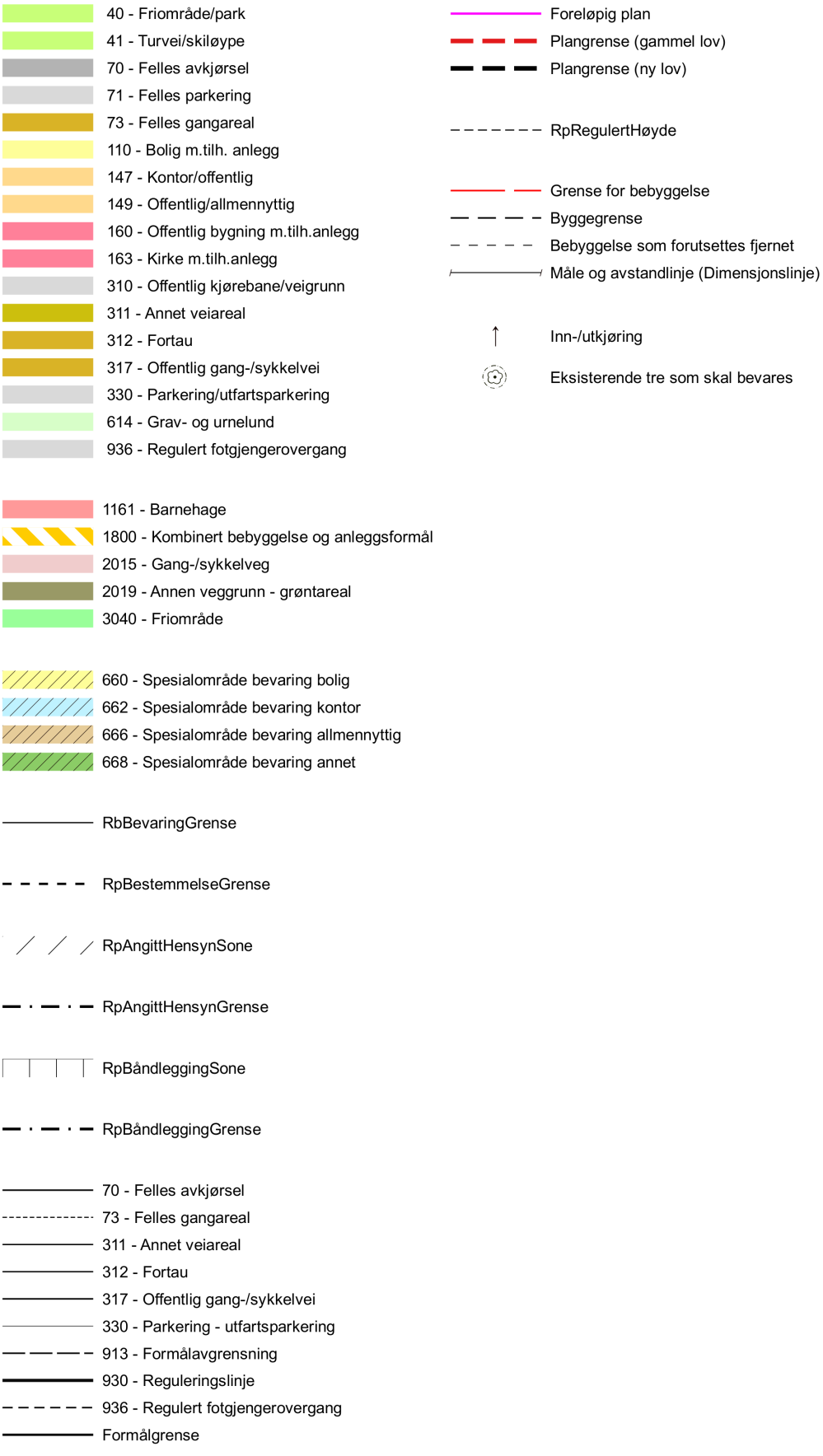
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

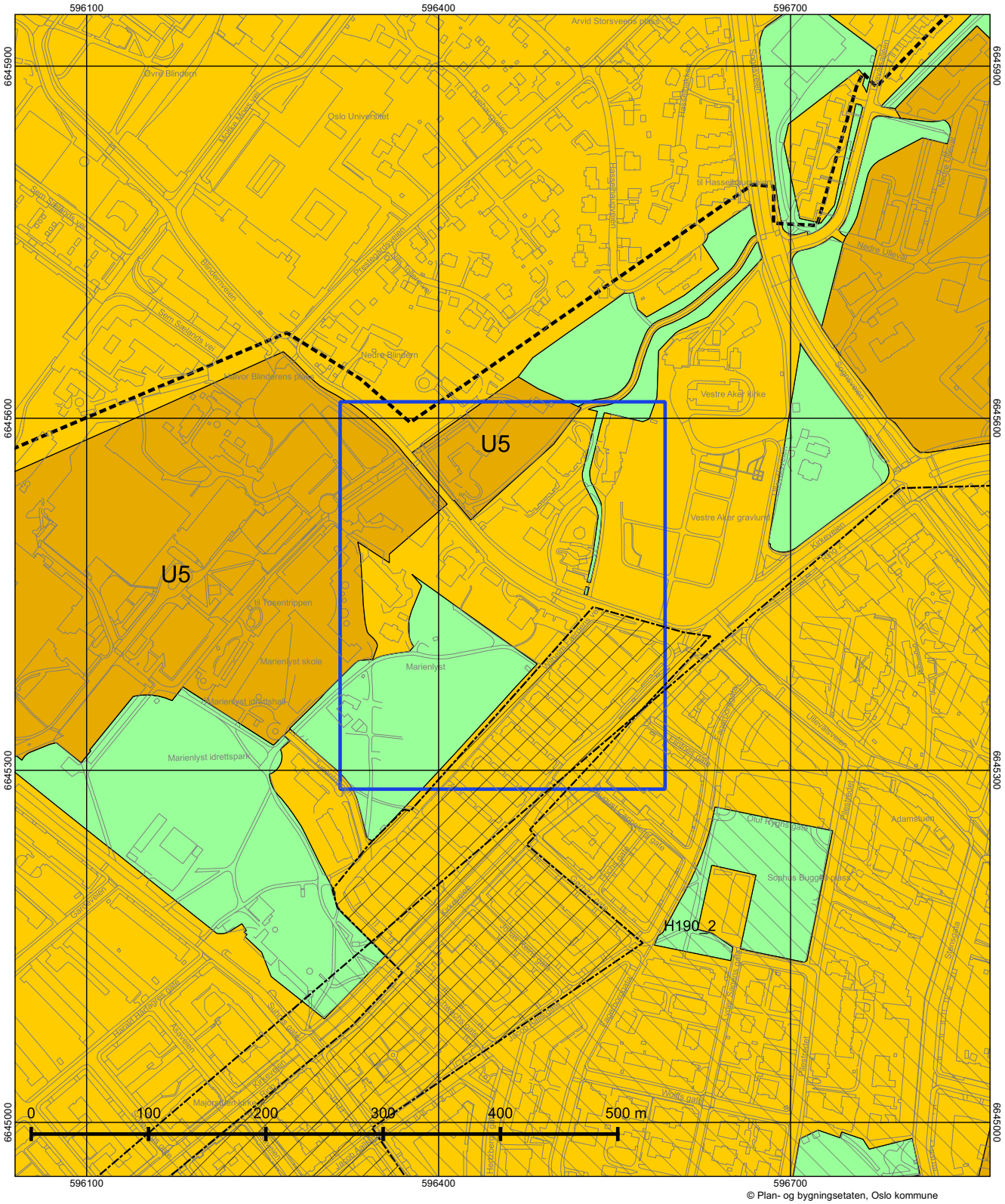
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


46/129
6C
6D
6E
6B
6A
46/130
596400
596450
596550
46/94
7D
7C
7A
7B
46/4
6645500
47/309
3B
5
46/55
4
46/125
46/119
46/5
6645450
Blindernveien
46/3
10
46/88
2E
46/59
2D
2C
2B
2A
114E
6645400
Wilhelm Færdens vei
15A
46/60
15B
15C
114A
114B
114C
114D
Marienlyst
13A
46/131
596500
6645350
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.02.2026 Målestokk 1: 1000


596400
596500
6645600
6645500
6645400
6645300
Delområde G
Byggeområde for off.bygning (universitet)
Maks.ges. 84.0*
S-3536,19.6.69
se reg.best.
Delområde M
Byggeområde for off/allm.nyttig formål (barnehage)
S-3536,19.6.96
se reg.best.
Byggeområde for off/allmennyttig formål (institusjon)
S-3630,11.12.97
se reg.best.
Spesialområde bevaring (institusjon)
S-3630
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks. 4et.
Maks. ges.+88.0*
U.maks 0.5
S-2530, 24.4.81
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Vedt. 9.4.97
(S-2530)
Spesialområde bevaring (kontor)
Vedt. 9.4.97
(S-2530)
Byggeområde for off./allmen. formål (barnehage)
maks. 450 kvm.
maks. 2 etg.
Vedt. 9.4.97
(S-2530)
Fellesområde (parkering)
Vedt. 9.4.97 (S-2530)
Byggeområde for boliger
U.0,5 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Bolig/ forretning/ barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting / kultur, helse, velvære/bevertning
S-4991, 20.12.17
se reg.best.
Felt A
Maks K 108,9
Felt B
Maks K 86,9
Felt C
Maks K 93,0
Felt D
Maks K 69,4
Maks K 86,5
Felt A
o Barnehage/ undervisning
S-4903, 22.6.16
se reg.best.
o Barnehage/
S-4903, 22.6.16
se reg.best.
H560
H730
H570_2
Friområde
S-2255, 28.7.77
Marienlyst
Wilhelm Færdens vei
Fortau S-4201
Fortau S-4578, 10.5.11
Annet veareal
S-4578, 10.5.11
Annet veareal S-4201, 7.12.05 se reg.best.
Parkering S-4201
Fortau 215/73
Annet veareal 215/73
Annet veareal S-4578, 10.5.11
Fortau S-4578, 10.5.11
Rv 125
Gr. for bebyggelse
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg.
Gr. for bebygg.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 25.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153699/86527509
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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-4578

Reguleringsplan med reg.best for del av Kirkeveiringen. Blindernveien - Vogts gate.

Vedtaksdato: 10.05.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199906574

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199906574, V240112

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RING 2 MELLOM BLINDERNVEIEN OG VOGTS GATE

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 199906574, datert 18.05.2009, revidert 14.04.2010 og 28.06.2010

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- Byggeområder - bolig, offentlig bygning, allmennyttig formål
- Kombinerte formål - bolig/beplantning, offentlig bygning/beplantning, allmennyttig formål/beplantning
- Offentlig trafikkområde - vei, fortau, kollektivfelt, sykkelfelt, annet veiareal
- Friområder - park
- Spesialområder - grav-/urnelund,

Områder regulert i tidsrekkefølge:
1. Spesialområde rigg/anlegg
2. Den til enhver tid gjeldende regulering, friområde - park, byggeområde - bolig.

§ 3. Plankrav
Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (Støyretningslinjen) T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges.

Innendørs støy: For boliger som har innendørs døgnekvivalent støynivå på 35dBA eller høyere, skal det tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold.
Boliger som grenser til planområdet, og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60dBA ved soverom, og det vesentligste støybidraget kommer fra tiltaksområdet, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon av soverom.

Utendørs støy: Støytiltak skal gjennomføres dersom støynivået utendørs er:
- over L_{den} 65 dB eller
- mellom L_{den} 55 og 65 dB og samtidig øker mer enn 3 dB på grunn av tiltaket.

Alle tiltak skal være gjennomført senest to år etter at veianlegget er ferdigstilt.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser
Tilbakeføring og opparbeidelse av områder som er regulert i tidsrekkefølge skal være gjennomført senest ved ferdigstillelse av veianlegget. Arealene skal opparbeides i minst samme standard som før anlegget startet.

§ 5. Spesialområder
Innenfor området regulert til gravlund gjelder samme bestemmelser som gjelder for tilgrensede område med samme reguleringsformål.

§ 6. Kombinerte formål
Trær som inngår i kombinerte formål tillates ikke fjernet dersom dette ikke inngår i godkjent søknad om tiltak. Syke/døde trær skal erstattes av nye. Ved fjerning skal treets tilstand dokumenteres til Plan- og bygningsetaten. Trær skal nyplantes der trerekkene ikke er sammenhengende.

§ 7. Vegetasjon
Kirkeveiringen skal reetableres som allégate der trerekker på begge sider av gaten og i midtdelere skal kompletteres i størst mulig grad. Trebeplantningen for hele planområdet er inntegnet i illustrasjonskart merket "Illustrasjon-199906574" og datert 14.04.2010.
Planting av trær som skal komplettere trerekkene skal utføres av veiholder som et ledd i opparbeidelsen av veiprosjektet. Ved gjennomføring må veiholder i samarbeid med grunneiere foreta tilpasninger mellom for eksempel atkomster og ny vegetasjon slik at eksisterende bruk kan opprettholdes.

§ 8. Atkomst
Eiendommene 219/13 og 219/103 tillates kjøreatkomst via gangvei med innkjøring fra Colletts gate.

Oslo

S-4201

BLINDERNVEIEN mellom Wilhelm Færdens vei og Molkte Moes vei. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.Offentlig trafikkområde med mer.

Vedtaksdato: 07.12.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200401602
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200401602

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BLINDERNVEIEN MELLOM WILHELM FÆRDENS VEI OG MOLTKE MOES VEI

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BIS 200401602 datert 23.08.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, offentlige bygninger (universitet)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, sykkelfelt, annet veiareal
- spesialområde: bevaring (kontor), gravlund
- fellesområde: parkering

§ 3. *Atkomst*
Atkomst fra Blindernveien til eiendommer er vist på kartet med piler.

§ 4. Byggeområder og felles parkering legges til tilstøtende områder med samme formål.

Oslo

S-4525

BLINDERNVEIEN 6 M.FL. Endret regulering med regulerings- bestemmelser for gnr. 46 bnr. 1, 3, 7, 56, 90, 95, 106 og 107.

Vedtaksdato: 09.06.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200801438
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200801438

Dokumentet består av 4 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BLINDERNVEIEN 6 M. FL. GNR. 46 BNR. 1, 3, 7, 56, 90, 95, 106 OG 107

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP4S-200801438, datert 30.06.2009 og revidert 01.03.2010.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for kontor, offentlige bygninger og allmennyttig formål (undervisning og barnehage) - Felt A
- Byggeområde for offentlige bygninger og allmennyttig formål (skole og barnehage) - Felt C
- Byggeområde for offentlige bygninger (kringkasting) - Felt B
- Offentlig trafikkområde (vei og fortau)
- Spesialområder bevaring - offentlige bygninger og allmennyttig formål (barnehage)
- Fellesområde (felles avkjørsel, felles gangareal)

§ 3. Generelle bestemmelser
3.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan for byggeområder og fellesområder i 1:200. Planen skal vise gangatkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, sikringstiltak på gangareal, utforming/utrustning av oppholdsareal og barnehagens lekeareal med møblering, belysning og eventuelle støyskjermingstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.2 Parkering
Det skal opparbeides parkering for biler og sykler i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5 % av p-plassene skal etableres for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 4. Byggeområder
4.1 Boliger
Området skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

4.2 Offentlige bygning/allmennyttig formål (skole)

4.2.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1000 m2

4.2.2 Høyder
Tillatt mønehøyde settes til maksimum kote 76

4.3 Kontor, offentlige bygninger og allmennyttig formål (undervisning og barnehage) Felt A

4.3.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7 000 m2. Inntil 1000 m2 skal avsettes til barnehage. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

4.3.2 Plassering av bebyggelse
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Boder, lekeapparater og overbygget sykkelparkering tillates utenfor byggegrensene. Barnehagen skal ha et uteareal på minimum 1500 m2. På utearealet tillates inntil 2 boder hver på inntil 30 m2. Bodene skal plasseres atskilte og utformes med felles formspråk.

4.3.3 Høyder
Tillatt gesimshøyde settes til maksimum kote 91.

4.3.4 Utforming

Bebyggelsen skal utformes som 2 atskilte bygningsvolum over kote 74. Bygningsvolumene tillates ikke forbundet med gangbroer. Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maksimal byggehøyde 3 meter og areal inntil 40 % av takflatene.

4.3.5 Parkering
Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering tillates med 5 plasser på terreng.

4.4 Offentlige bygning (kringkasting) Felt B
4.4.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2500 m2. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

4.4.2 Plassering av bebyggelse
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

4.4.3 Høyder
Tillatt gesimshøyde innen felt B er satt til maksimum kote 85.

4.4.4 Utforming
Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maksimal byggehøyde 3 meter og areal inntil 40 % av takflatene.

4.4.5 Parkering
Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering tillates med 5 plasser på terreng.

§ 5. Offentlig trafikkområde
5.1 Det skal tilrettelegges for holdeplass på veiareal vist på plankartet.

5.2 Fortau skal være gjennomgående og skal anlegges med nedsenket kantstein ved avkjørslene.

§ 6. Spesialområde bevaring - offentlig bygning og allmennyttig formål (barnehage)
6.1.1 Bygningene tillates utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre dokumentert utseende. Fasadedetaljer som vinduer, dører, taktekking m.m. skal bevares. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Det kan åpnes for mindre endringer, der det er nødvendig for funksjonen. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse /tillatelse til tiltak.

6.1.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

§ 7. Fellesområder – felles avkjørsel og felles gangareal
7.1 Fellesområder skal være felles for gnr. 46 bnr. 1, 3, 7, 56, 90, 95, 106 og 107.

7.2 Hente-/bringeparkering for barnehage/skole skal opparbeides i tilknytning til felles avkjørsel.

7.3 Det tillates kjøring over felles gangareal forutsatt sikringstiltak.

§ 8. Bevaring av tre
Treet vist med symbol på plankartet skal bevares.

§ 9. Rekkefølgekrav
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent detaljplan:

- Opparbeiding av fortau og vei med bussholdeplass som vist på plankartet i henhold til godkjent byggeplan som vist til i § 6.1.
- Opparbeiding av felles avkjørsel og gangareal som vist på plankartet.

§ 10. Lokal håndtering av overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal gjennomføres tiltak for fordrøyning av overvann.

§ 11. Støy og forurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes. Nødvendige avbøtende tiltak mot utendørs støy skal oppføres. Støytiltakene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Oslo

S-655

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

S-655 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

KOPI

Oslo, den 10-10-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 46, bnr. 80, Blindernveien 2.

Journalnr.
58/180.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
18-2-1961.

Bygningens art
Høyhus.

Byggherre
Marienlyst Byggelag, v/o.r.sakf. Hielm Friis, Prinsensgate 12, Oslo.

Byggemelder
Arkitekt Sverre Poulsen, Kirkegaten 15, Oslo.

Ansvarshavende
Sivilingeniør Kristian Dehli, c/o ingeniør O.S. Dybvik A/S, Klingenberggaten 7, Oslo.

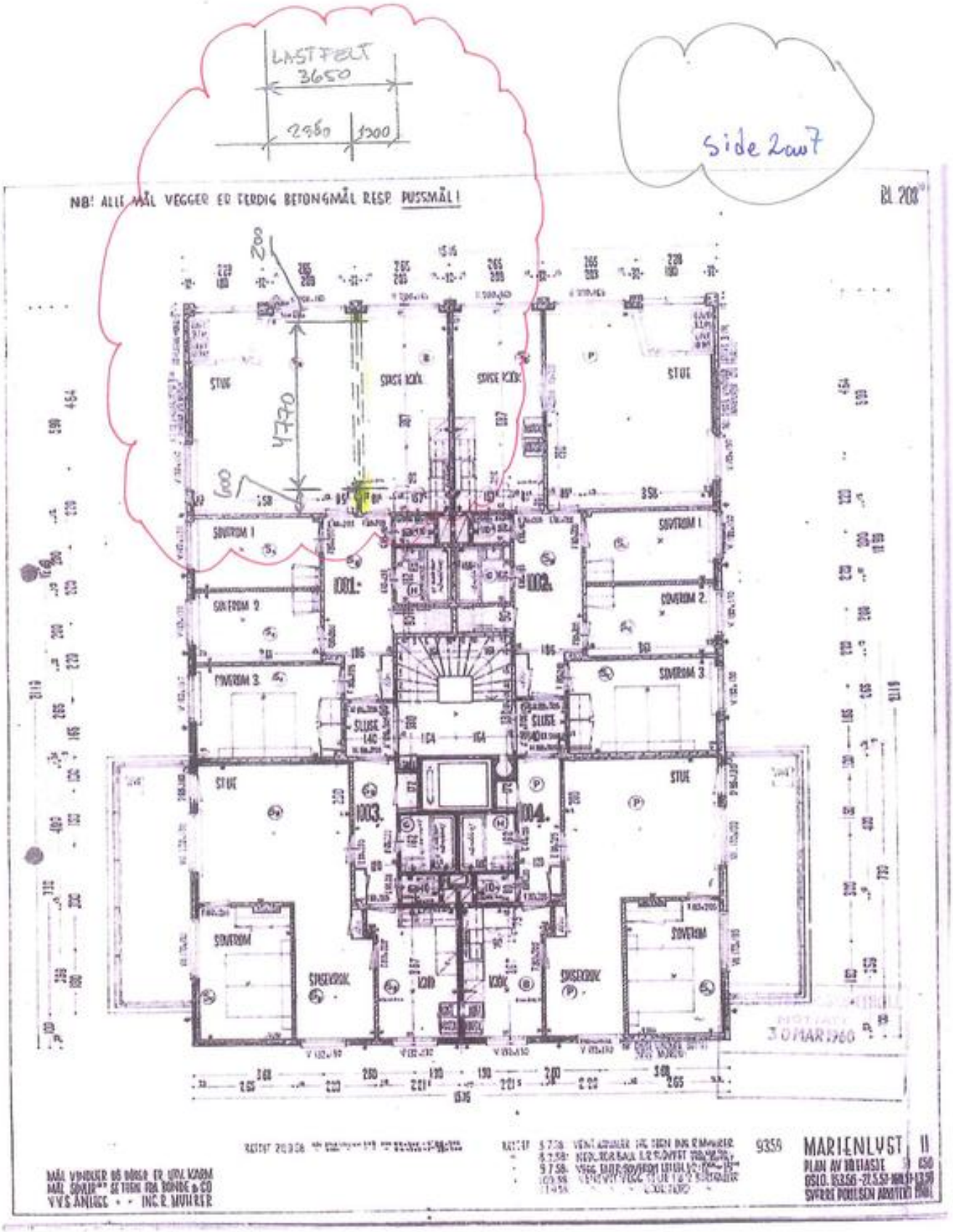
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

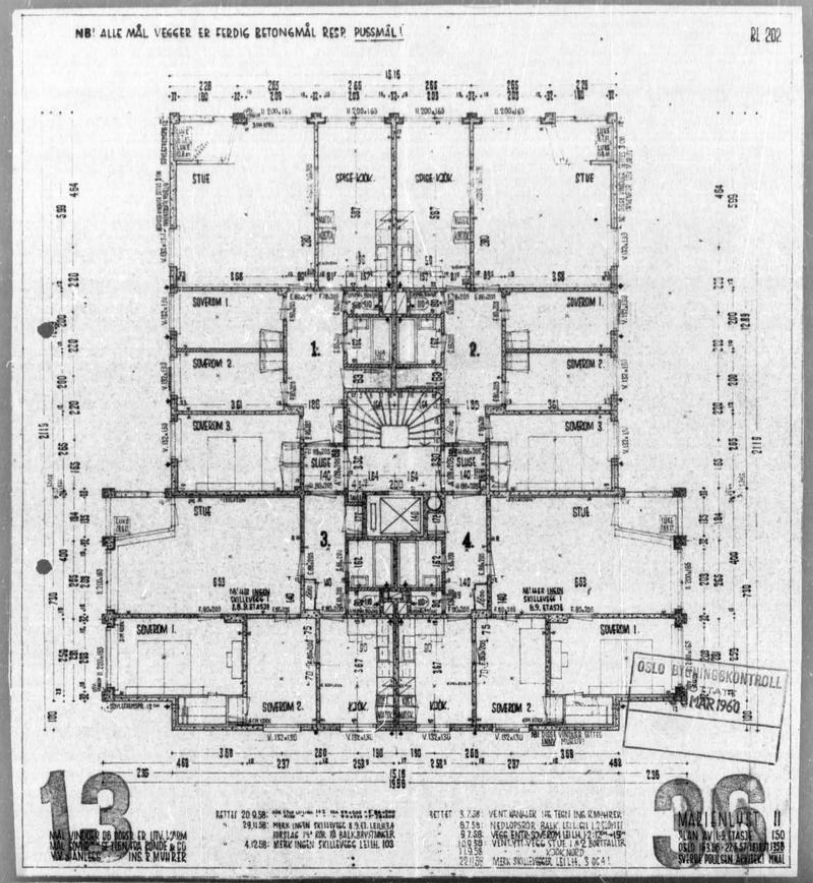
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggetilsynsleder
Distriktsingeniør
Stein Flaata

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000/3 10-60 E. A. —


LASTFELT
3650
2350
1300
Side 2 av 7
NB! ALLE MÅL VEGGER ER FERDIG BETONGMÅL RESP PUSSMÅL!
BL 208
STUE
SOVEROM 1
SOVEROM 2
SOVEROM 3
KJØK
SOVEROM
SYSERROM
1001.
1002.
1003.
1004.
30 MAR 1960
9358
MARIENLYST II
PLAN AV 1ØTASJE



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

24 APR 1958 4448

Stempelmrk. Kr. 2.300,-
Kassert den 21.6-57 SV
Kirkedept.

F E S T E K O N T R A K T.

Kirke- og Undervisningsdepartementet bortfester herved til Marienlyst Byggelag to tomter på tilsammen 7.439,9 m2 av Vestre Aker prestegård - gnr. 46, bnr. 1 i Aker (Oslo).

Tomtene som bortfestes i den stand de for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile dem, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Tomten Blindernveien 2.
Grenser beskrevet i målebrev 13/1 1956, dagbokført 26/1 1956, visende et areal på 4.123,8 m2, som er gitt bnr. 88, og

tomten Blindernveien 4 med grenser beskrevet i målebrev datert og tinglyst som foranstående tomt, omfattende et areal 3.316,1 m2, som er gitt bnr. 90.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1) Festetiden er 99 - niognitti - år regnet fra 1/1 1957.
2) For festet betales en årlig avgift beregnet etter 3 1/2 % av festegrunnlaget, avrundet til kr. 9.100,- - kronerni-tusenetthundre - for begge tomter, kr. 4.550,- - kroner-firetusenfemhundreogfemti - for hver av tomtene, uansett størrelse. Festeavgiften betales til Departementet eller den som måtte bli bemyndiget til å innkreve avgift med en halvpart innen utgangen av hvert halvår (30. juni og 31. desember), første gang 30. juni 1957 for den tomt som først bebygges. For den tomt som senest bebygges beregnes festeavgift fra den dag grunnarbeidet på tomten begynner, dog ikke i noe tilfelle fra et senere tidspunkt enn 1/1 1958.
   Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offent-

lige eller festeren innen to år - hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet - kreve holdt skjönn til bestemmelse om og - i tilfelle - til hvilket beløp den årlige festeavgift bör forhöyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i tomtenes verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

Skjönnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av byfogden i Oslo, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjönnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjönn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre, jfr. post 7 nedenfor.

3) I festet medfölger ingen rett utenfor eller langsmed tomtene med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4) Tomtenes mulige innhegning (oppföring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren.
Tomtene må være bebygget innen 3 - tre - år fra nærværende kontrakts godkjenning.

5) Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegården 1. prioritets panterett i de på tomtene oppförte eller oppförendes hus og anlegg.
For lån eller bidrag av det offentlige vikes dog prioritet med opptrinsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller - på særskilt söknad derom. Se pkt. 12.
1. prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 - tre - måneder etter forfallstid eller unnlatelse av tomtenes bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist, likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjönn overensstemmende med post 2.
Festet kan i övrig ikke oppheves eller oppsiges innen festetidens utlöp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser kan overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overföring av festeretten til tomten eller noen del av disse eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphörer, påhviler det ikke det offentlige noen innlösningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utförte forbedringer, hvorimotn tomtene forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst (f.eks. om tomtenes bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 - fire - måneder etter festets opphör. Skulle festet opphöre mens det påhviler hus og anlegg på tomtene lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt- eller hypotekforeninger eller hvor 1. prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafallt, jfr. post 5, skal Kirkepartementet ha rett til å sette festeren ut av tomtenes og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjörelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiverenx eller vedkommende kommune til festerettens overföring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av tomtene eller deler derav til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger og liknende og hvortil der - om ekspropriasjon ikke finner sted - behöves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen grunneieren og innbetales til det offentlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til störrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjönn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfelle hvor grunnavståingen volder festeren en særlig ulempe.

10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt tomtene, eller en etter disses störrelse forholdsmessig del av de prestegården påhvilende skatter m. v. - Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater, (veger) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har - uten erstatning av det offentlige - å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrörende tomtene.

11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing.

12. Under henvisning til post 5 viker grunneieren prioritet med panteretten for festeavgiften, forutsatt at Husbanken krever det og prioritetsvikelsen gir större husbanklån. På samme vilkår vikes det prioritet med panteretten for festeavgiften for det byggelån som er tilstått av Norsk Rikskringkasting.

O s l o , den 21. juni 1957.

Som fester:

MARIENLYST BYGGELAG.
Claire - Strand
Gunnar Nesheim.

Som bortfester:
Kirkedepartementet
Birger Bergersen
Thor Halvorsen.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

23.NOV.83 036133

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 46	Bnr. 88	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Ingeborg Rydningen m. fl.			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 36 298	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	470	21	B	938
2	B	560	22	B	938
3	B	310	23	B	815
4	B	220	24	B	815
5	B	938	24	B	938
6	B	938	26	B	938
7	B	815	27	B	815
8	B	815	28	B	815
9	B	938	29	B	938
10	B	938	30	B	938
11	B	815	31	B	815
12	B	815	32	B	815
13	B	938	33	B	938
14	B	938	34	B	938
15	B	815	35	B	815
16	B	815	36	B	815
17	B	938	37	B	938
18	B	938	38	B	938
19	B	815	39	B	815
20	B	815	40	B	815
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

§1	B	938	Eierseksjonssameiet forbeholdes pant stort kr 50 000,-
42	B	938	i hver seksjon til sikring av fellesutgiftenes betaling.
43	B	654	Pantet skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver
44	B	654	tid.
Sum teller		36 298	

Dato

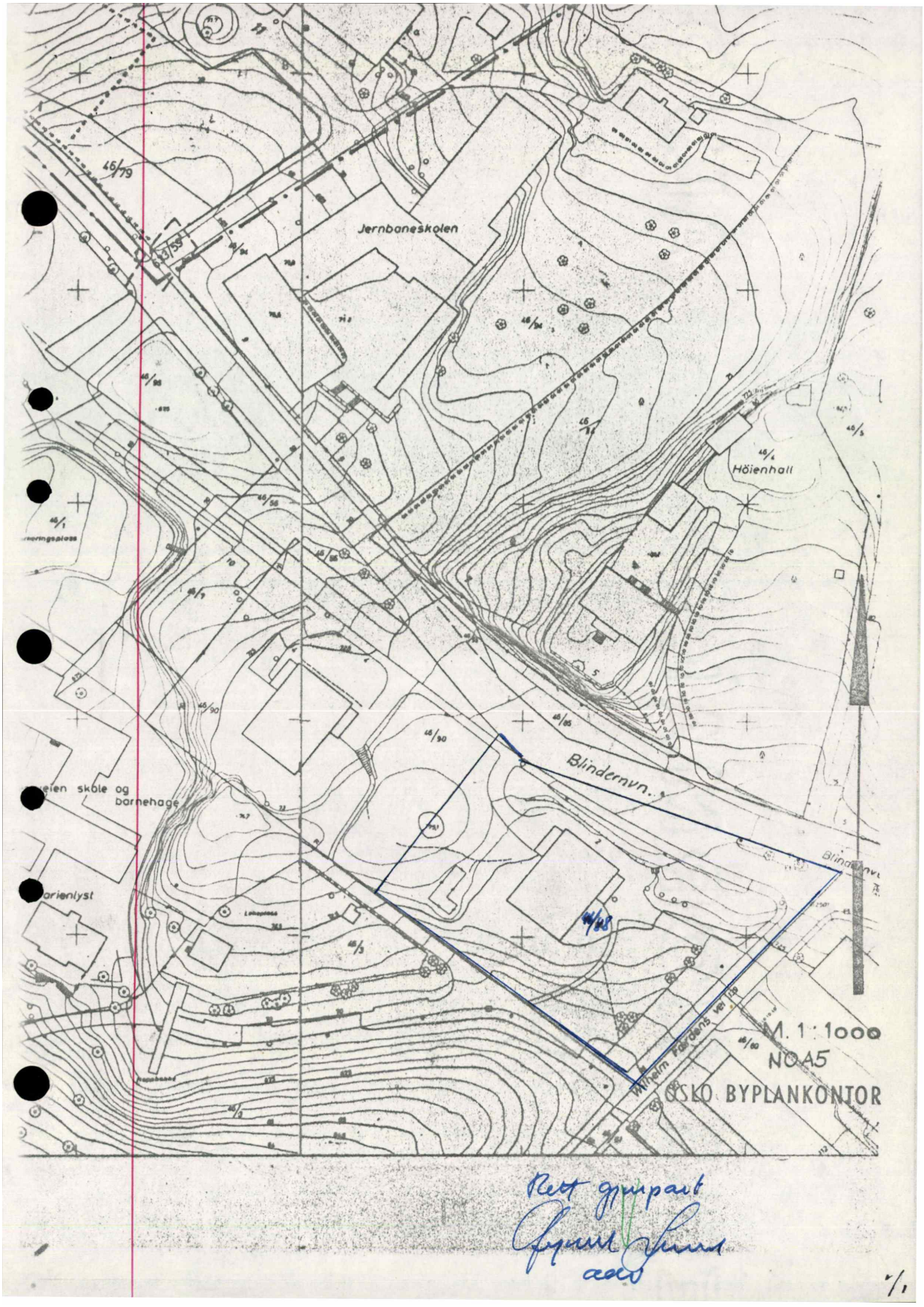
Sted
Oslo

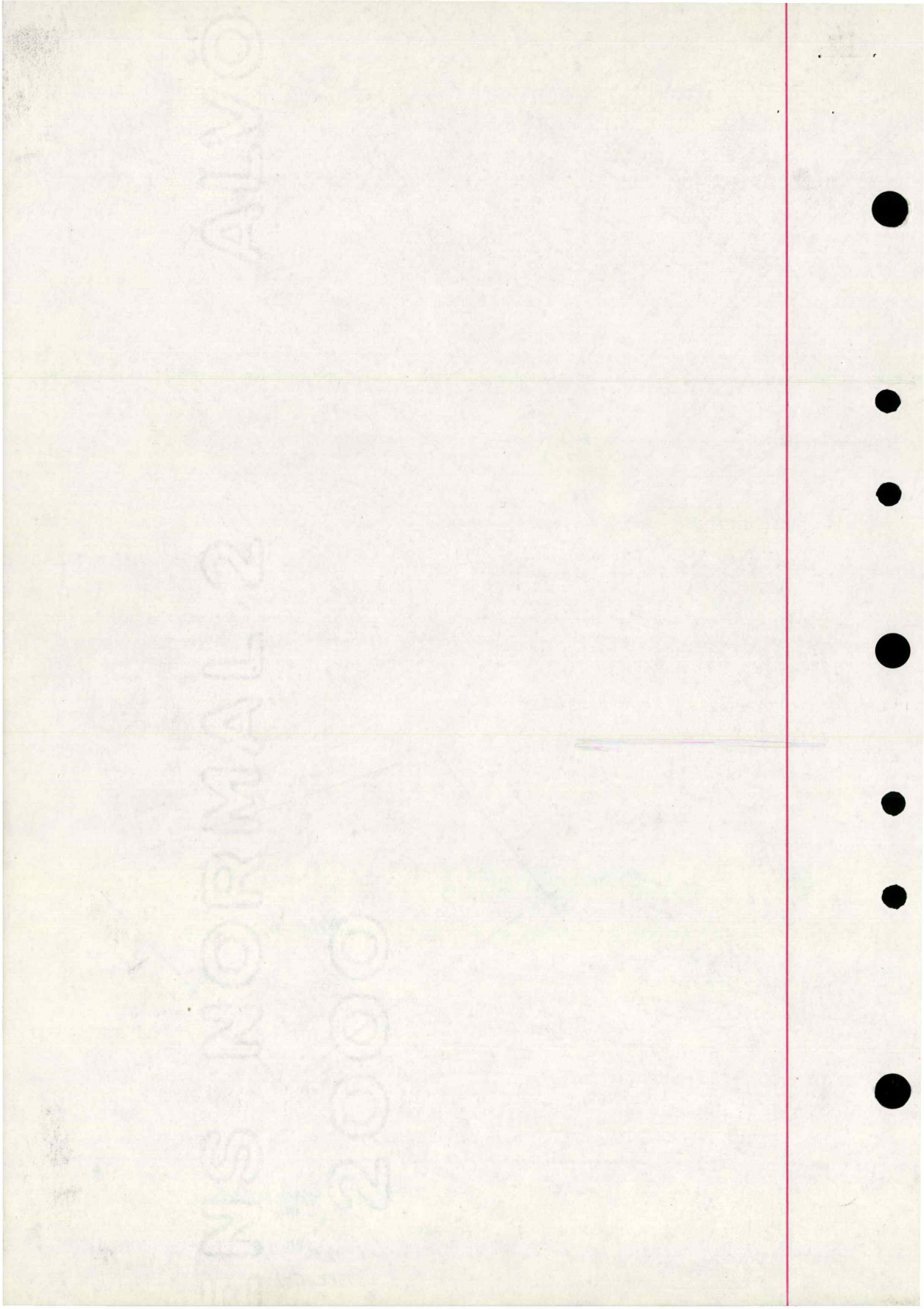
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
I Henhold til fullmakt.
Sigurd Tønsberg (sign)

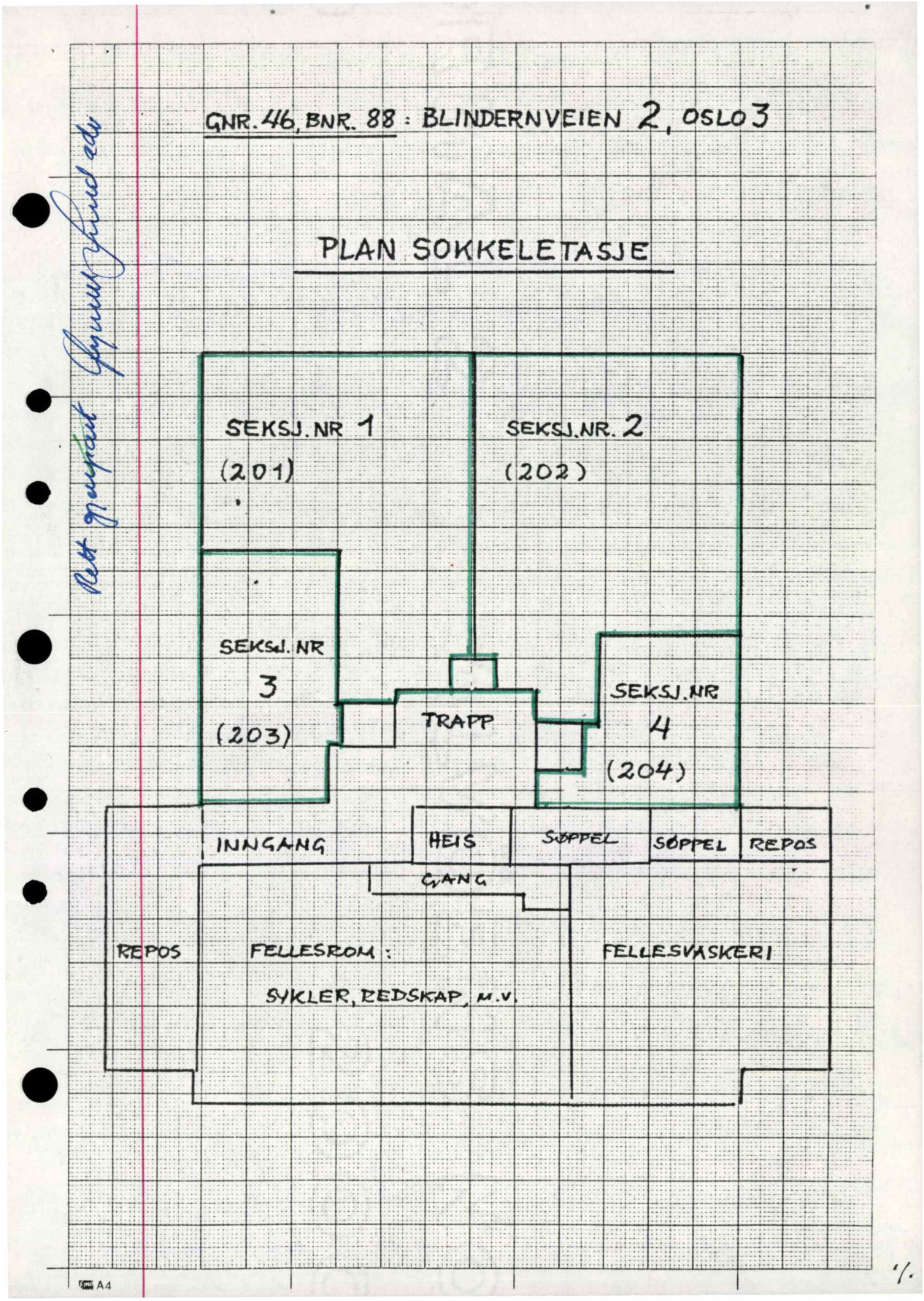
Rett gjengitt: Øyvind Lund sign

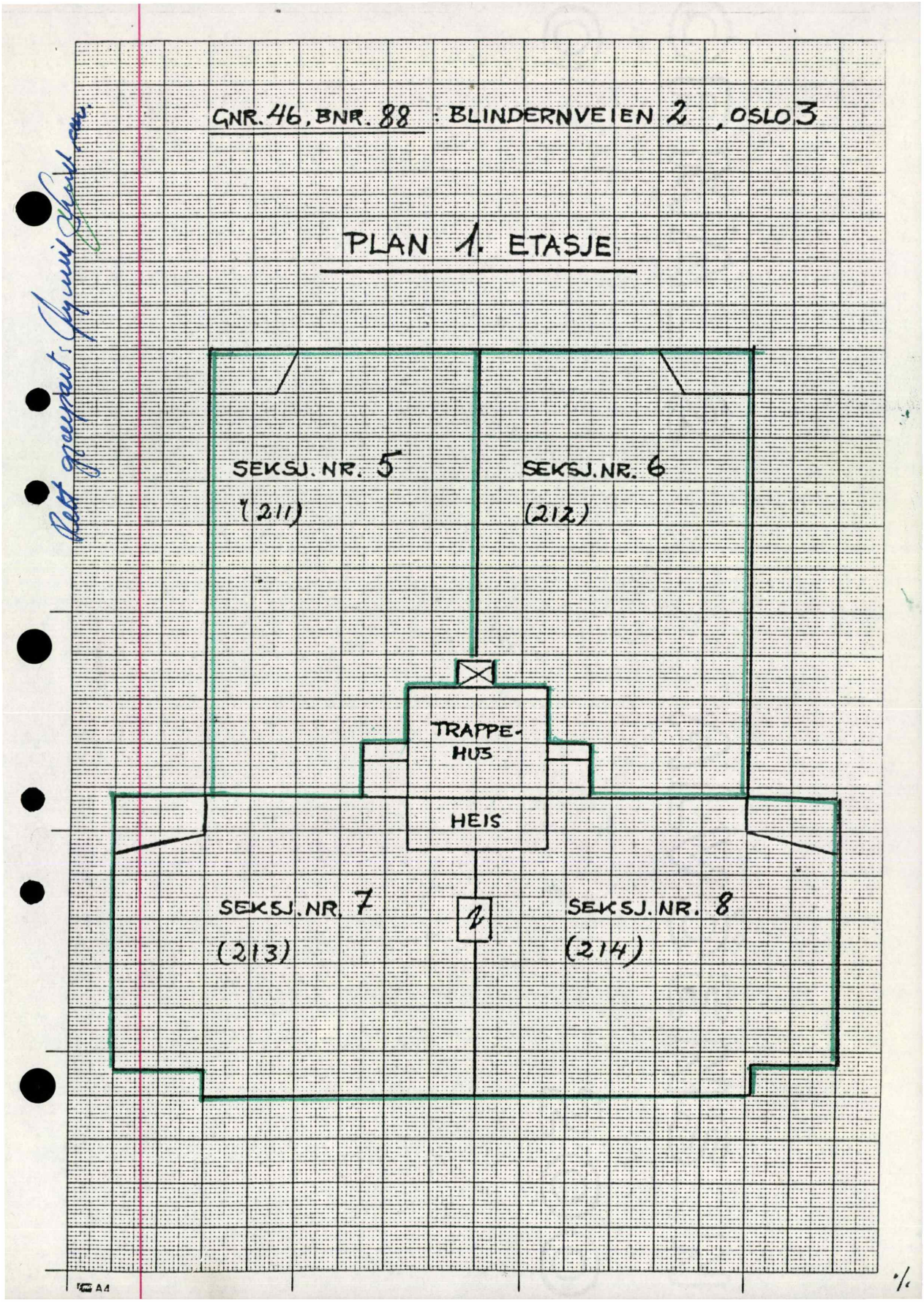
Dokumentet returneres til:

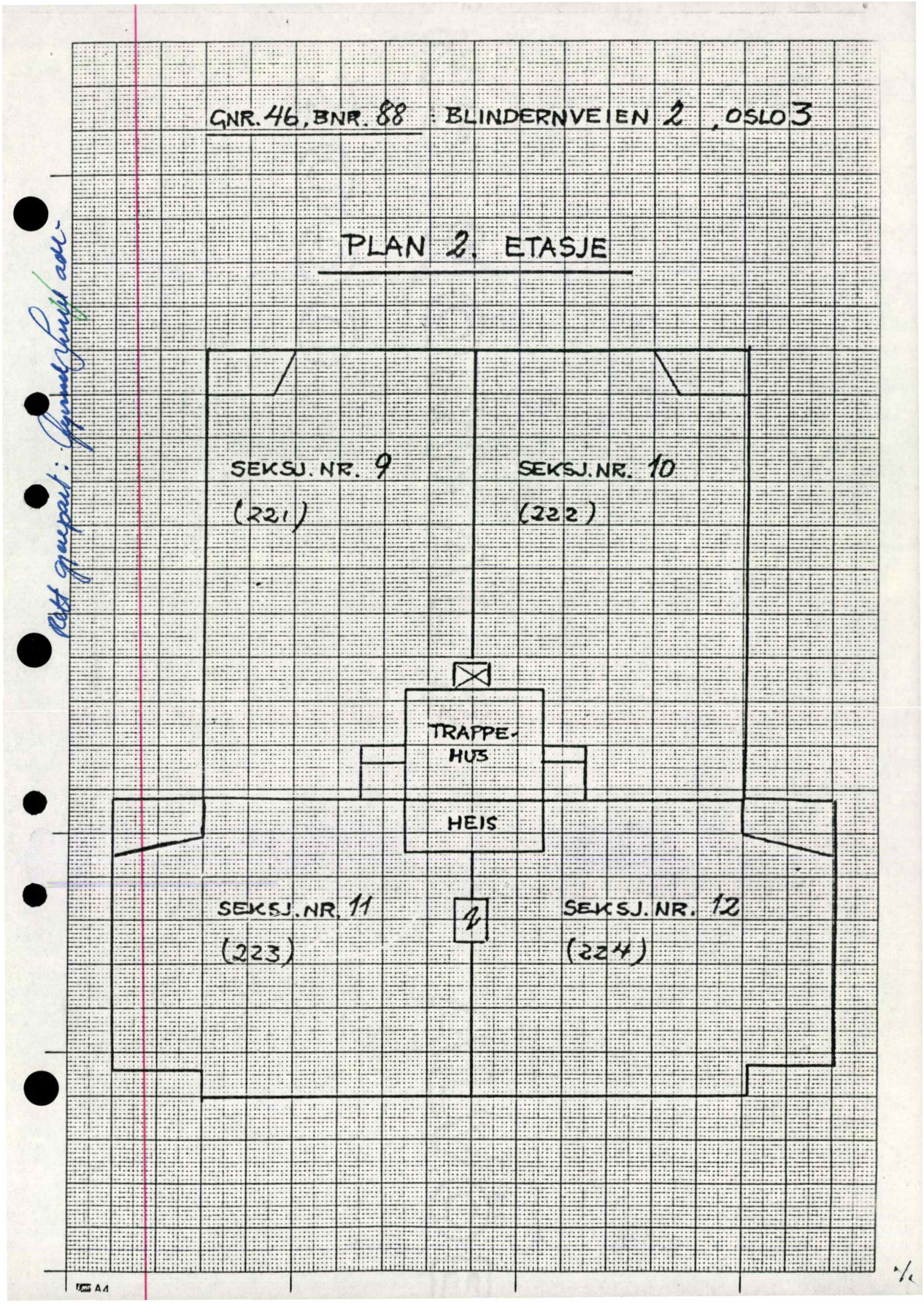
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Øyvind Lund	Niels Juelsgate 12, OSLO 2,	56 21 80

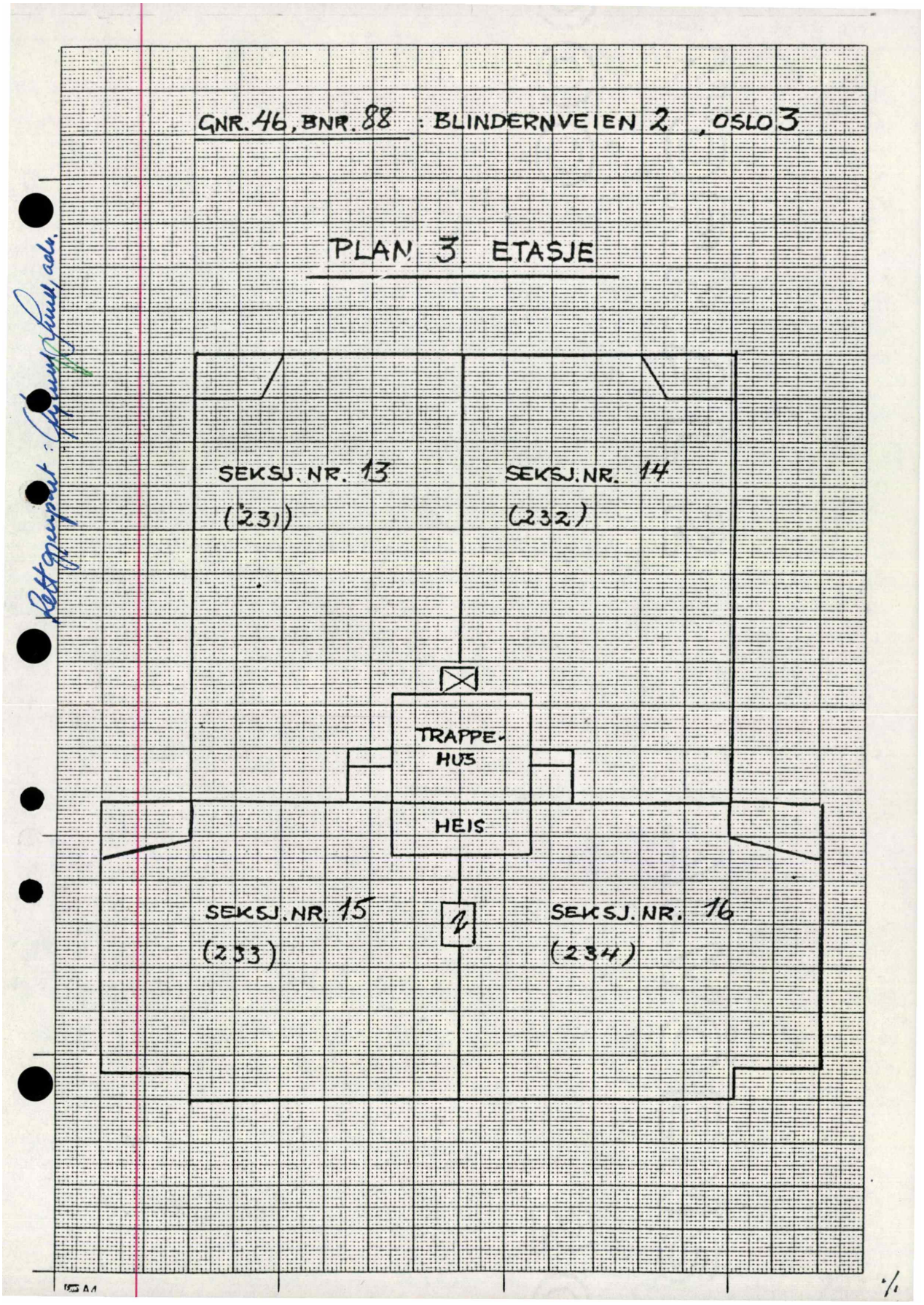

Jernbaneskolen
Høienhall
Blindernvn.
M. 1 : 1000
NO A5
OSLO BYPLANKONTOR

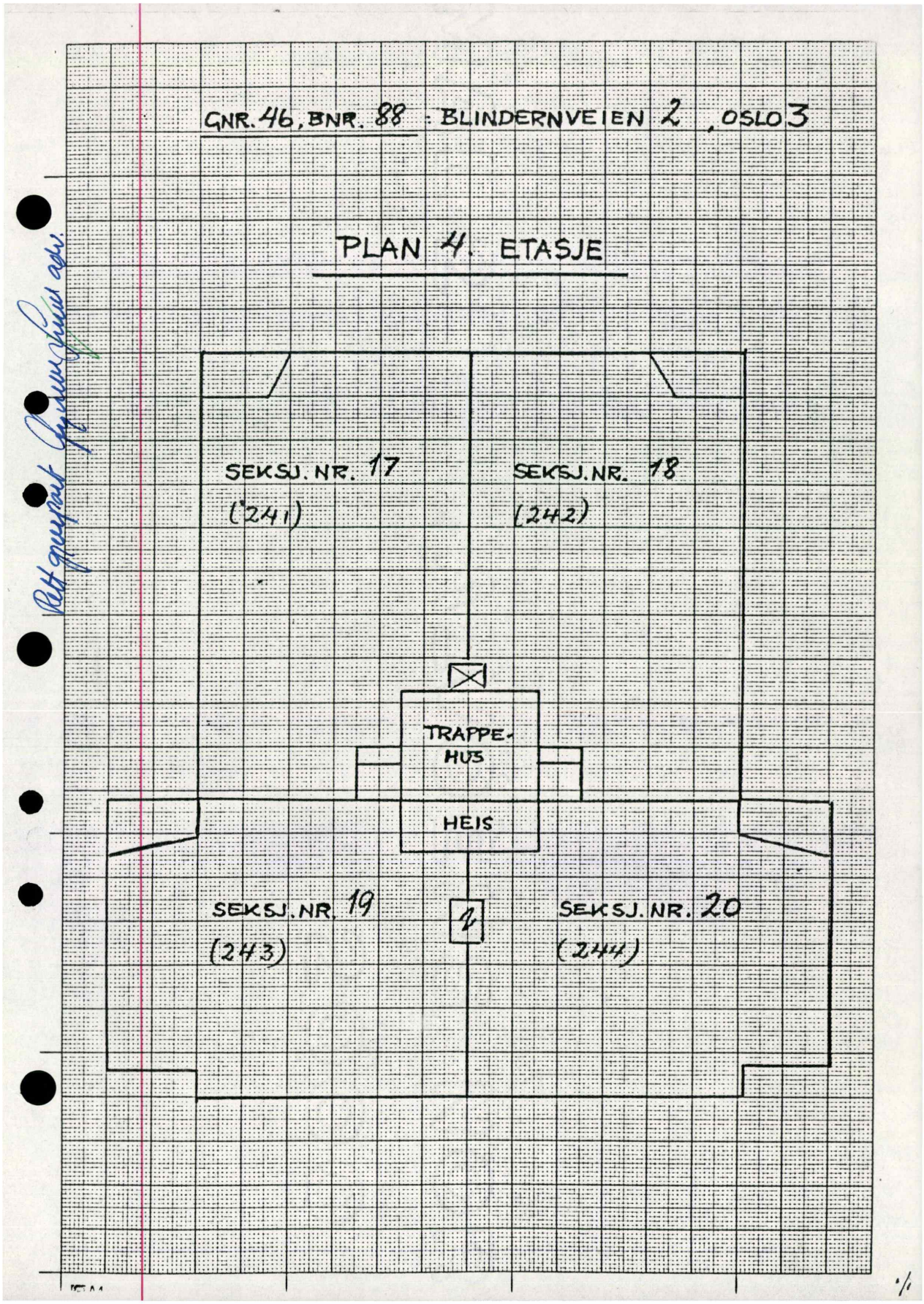

ORIGINAL
2000

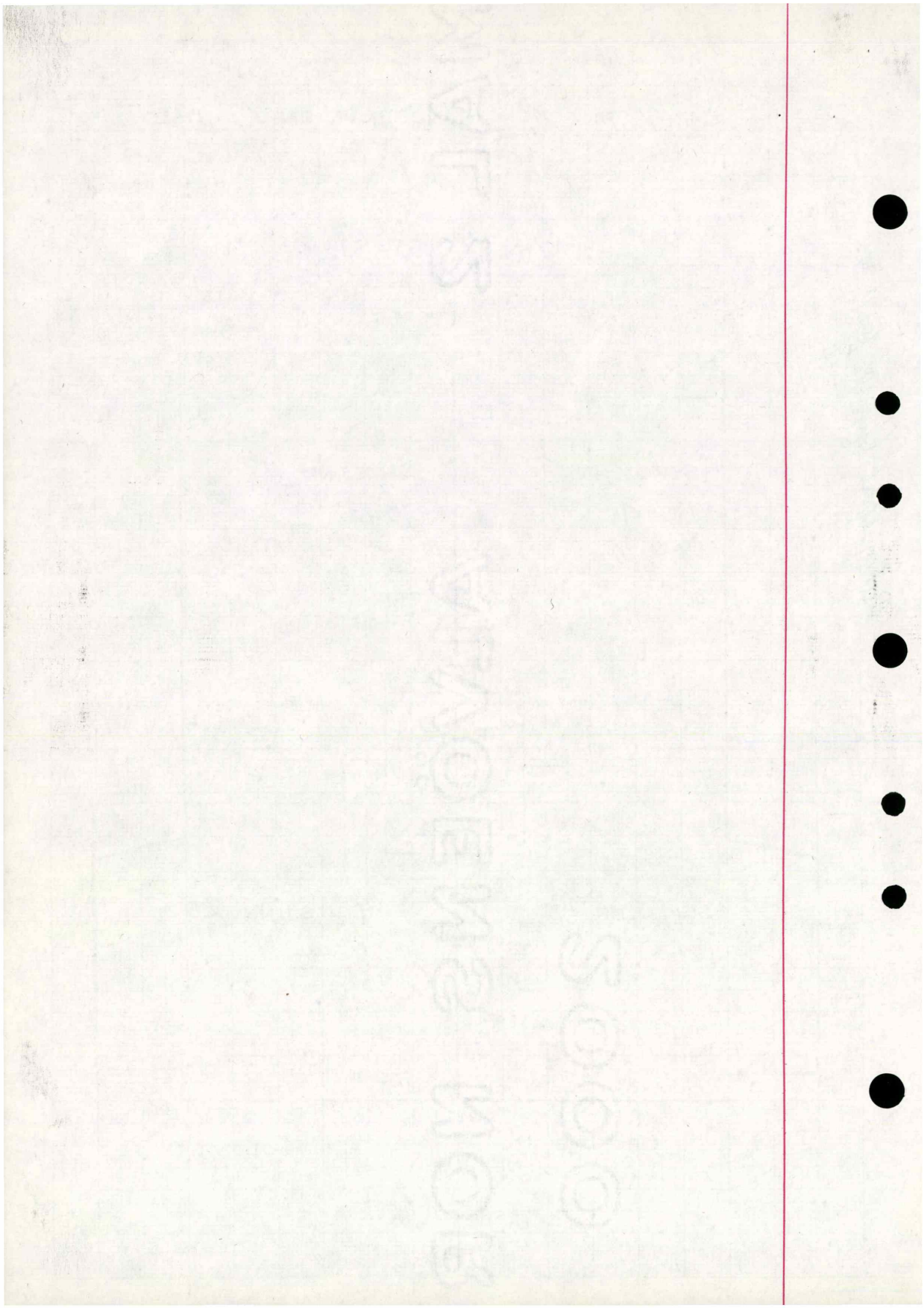

GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN SOKKELETASJE
SEKSJ. NR 1
(201)
SEKSJ. NR. 2
(202)
SEKSJ. NR
3
(203)
TRAPP
SEKSJ. NR
4
(204)
INNGANG
HEIS
SØPPEL
SØPPEL
REPOS
GANG
REPOS
FELLESROM :
SYKLER, REDSKAP, M.V.
FELLESVASKERI
A4

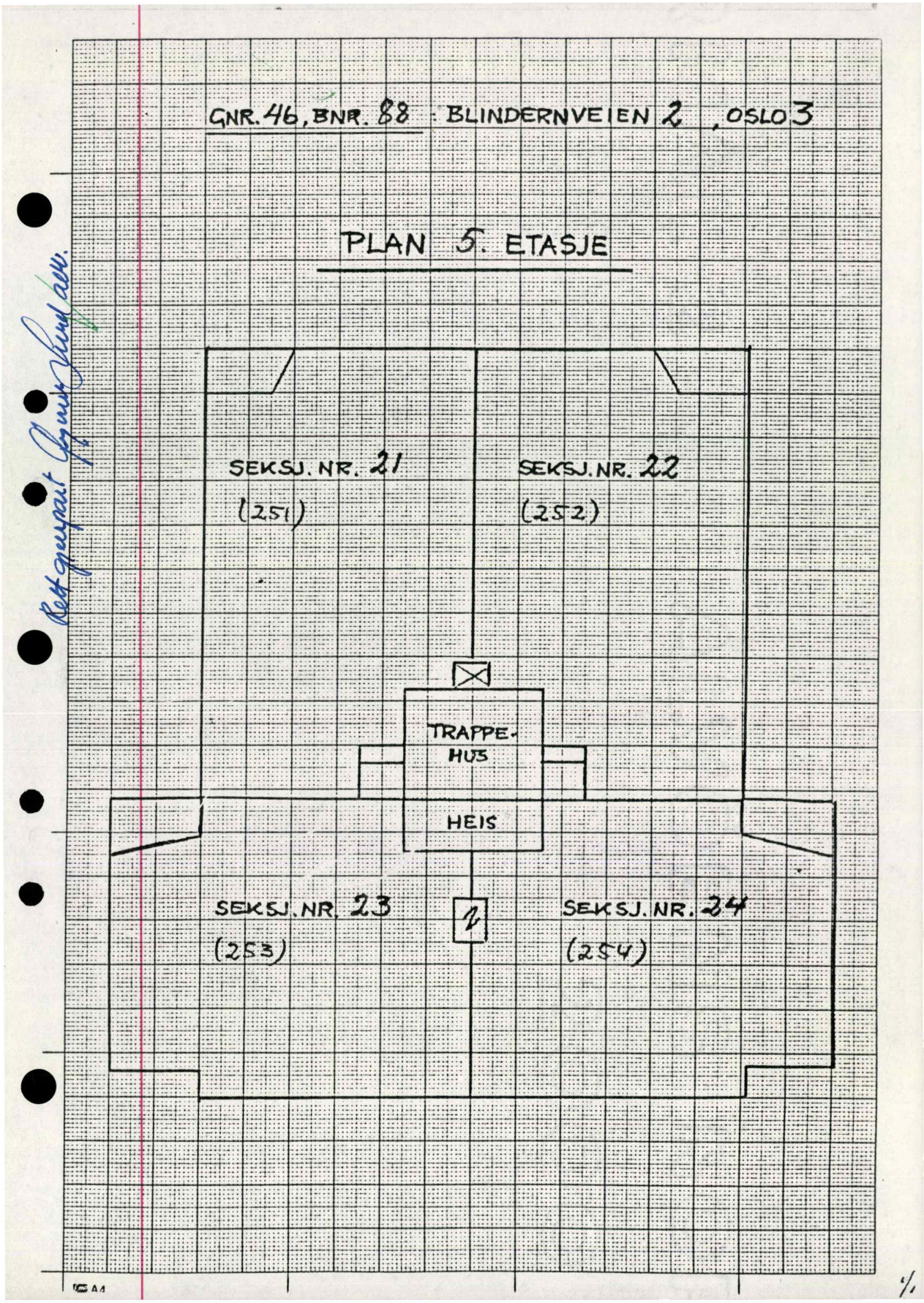

GNR. 46, BNR. 88 · BLINDERNVEIEN 2 , OSLO 3
PLAN 1. ETASJE
SEKSJ. NR. 5
(211)
SEKSJ. NR. 6
(212)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 7
(213)
SEKSJ. NR. 8
(214)

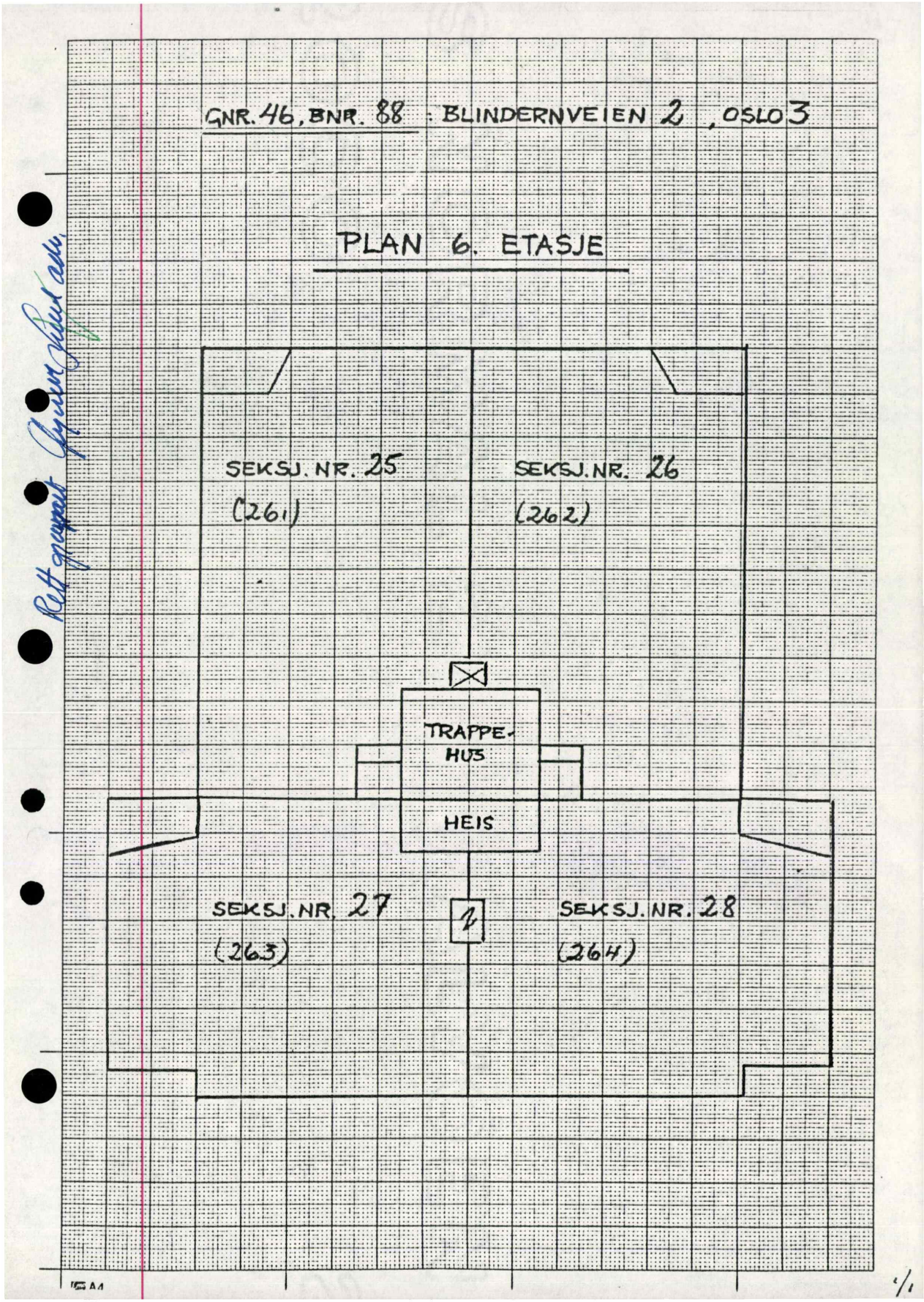

GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2 , OSLO 3
PLAN 2. ETASJE
SEKSJ. NR. 9
(221)
SEKSJ. NR. 10
(222)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 11
(223)
4
SEKSJ. NR. 12
(224)

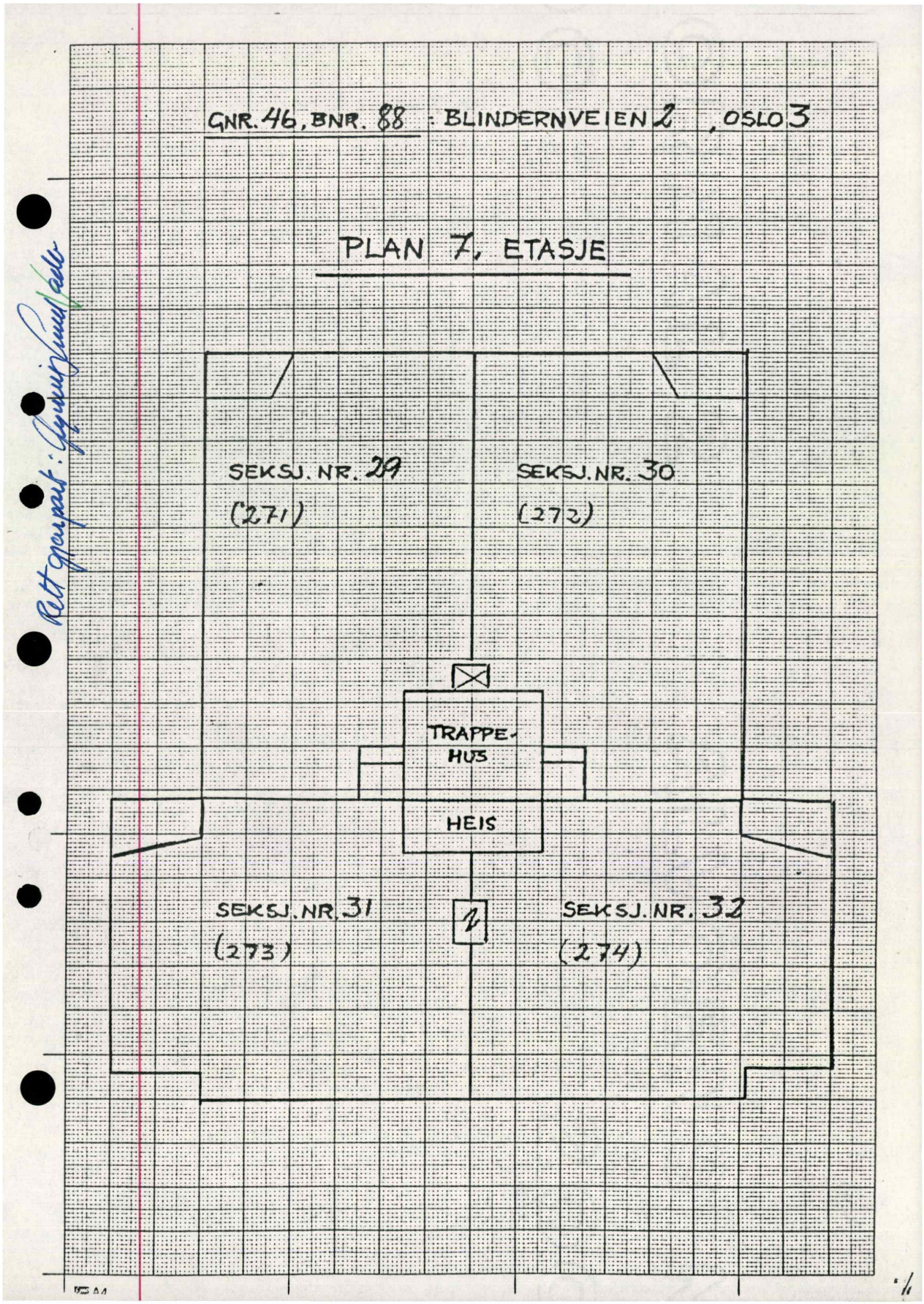

GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN 3 ETASJE
SEKSJ. NR. 13
(231)
SEKSJ. NR. 14
(232)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 15
(233)
4
SEKSJ. NR. 16
(234)

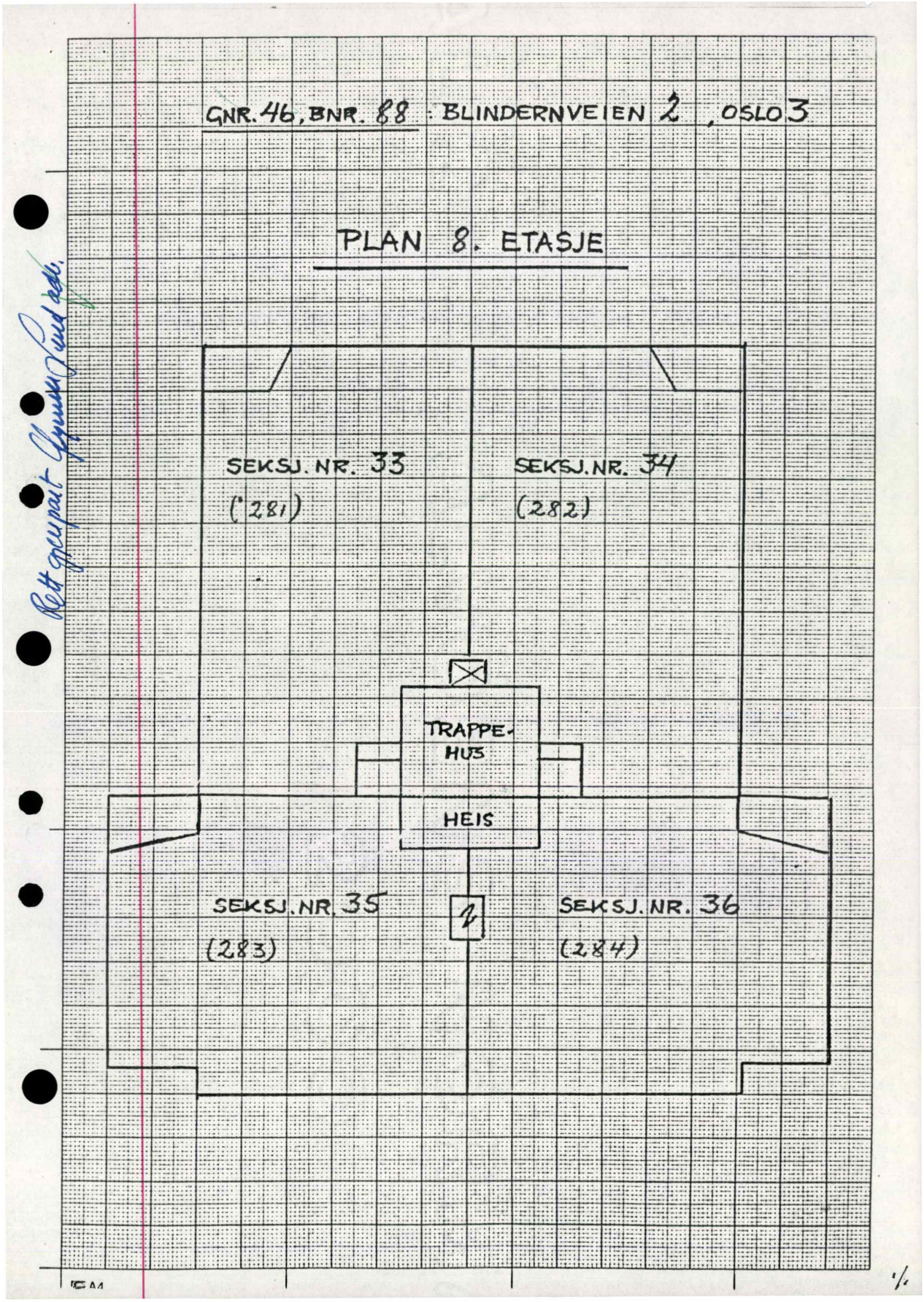

GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2 , OSLO 3
PLAN 4. ETASJE
SEKSJ. NR. 17
(241)
SEKSJ. NR. 18
(242)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 19
(243)
SEKSJ. NR. 20
(244)

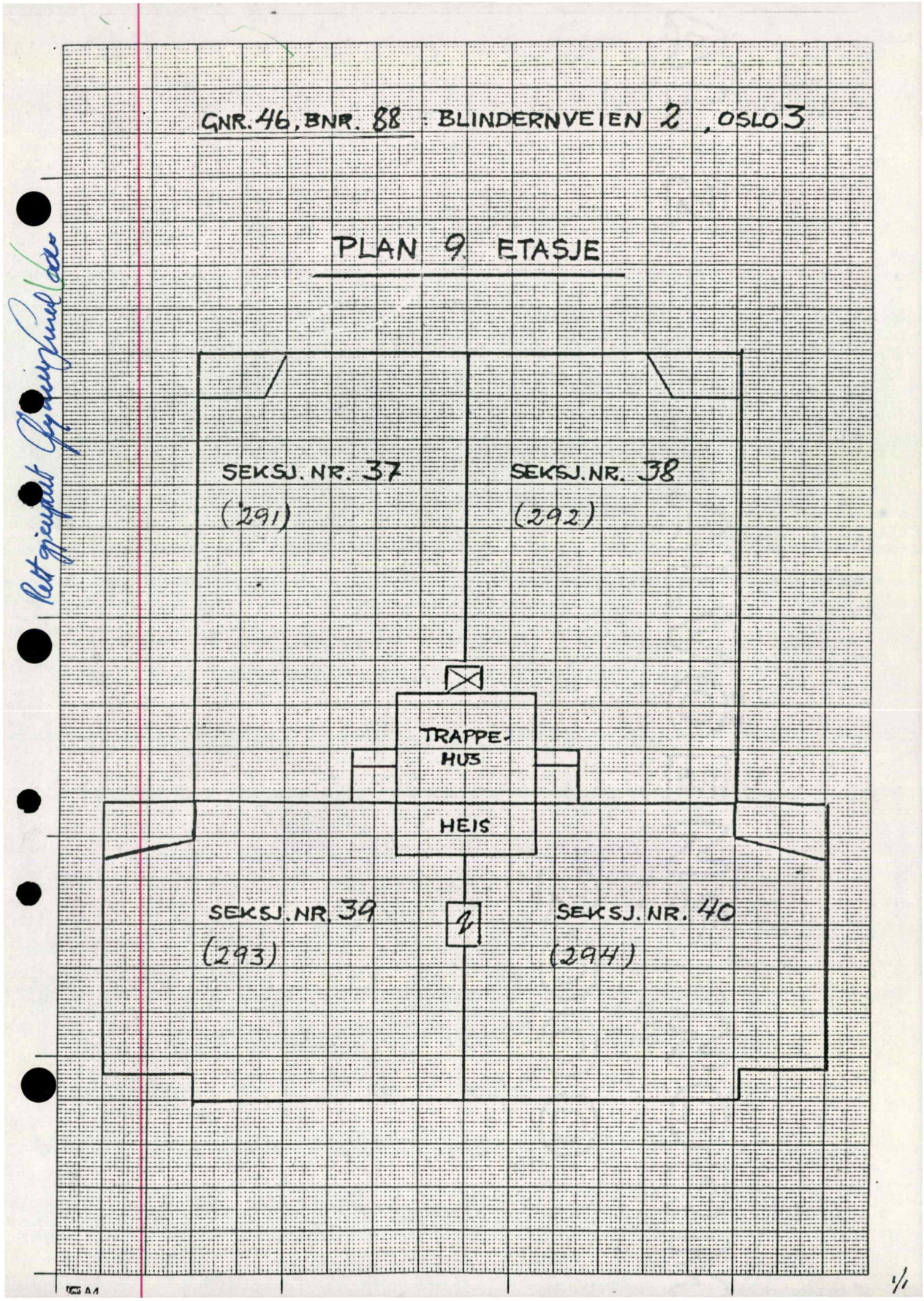


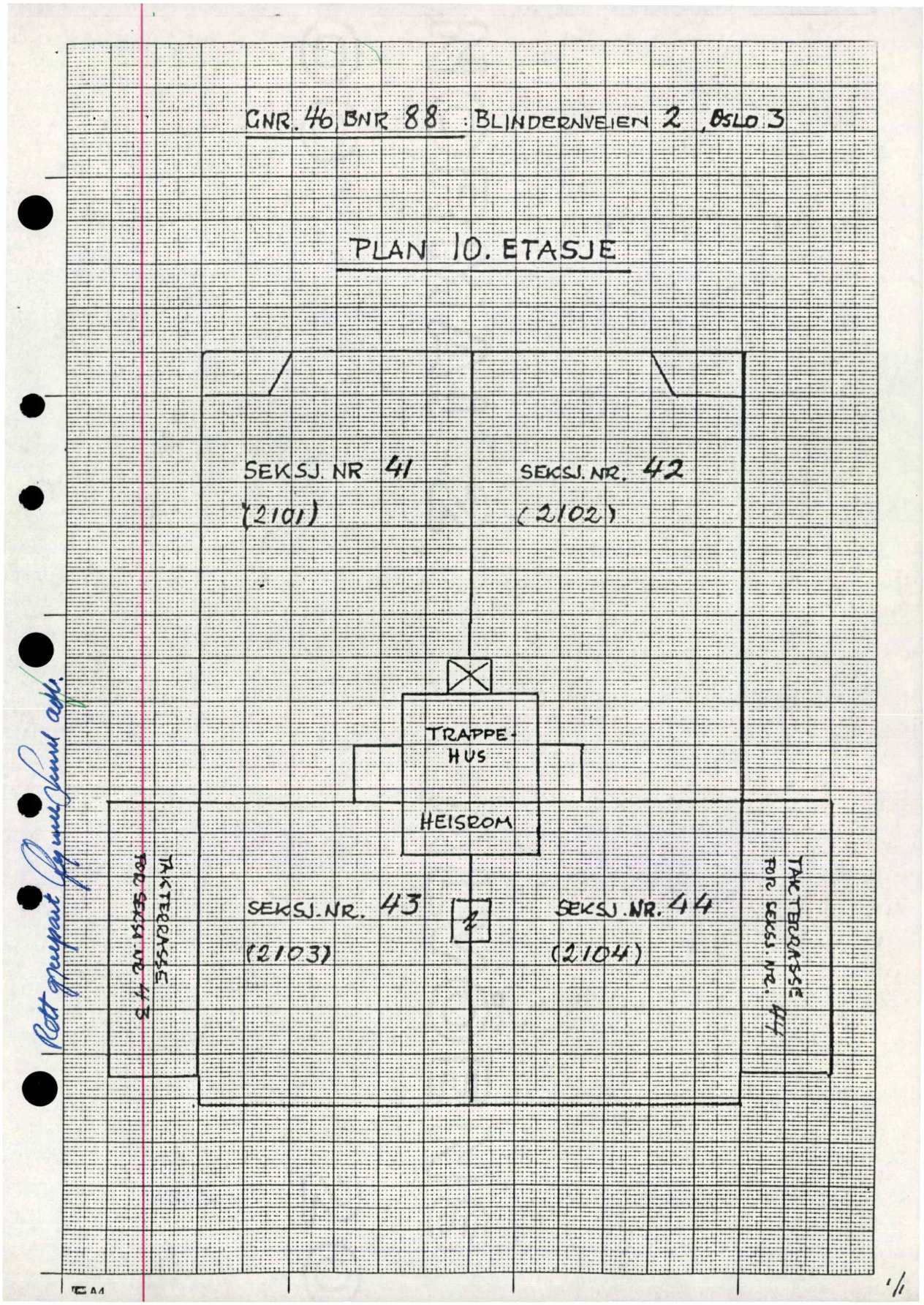

GNR. 46, BNR. 88 - BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN 5. ETASJE
SEKSJ. NR. 21
(251)
SEKSJ. NR. 22
(252)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 23
(253)
SEKSJ. NR. 24
(254)

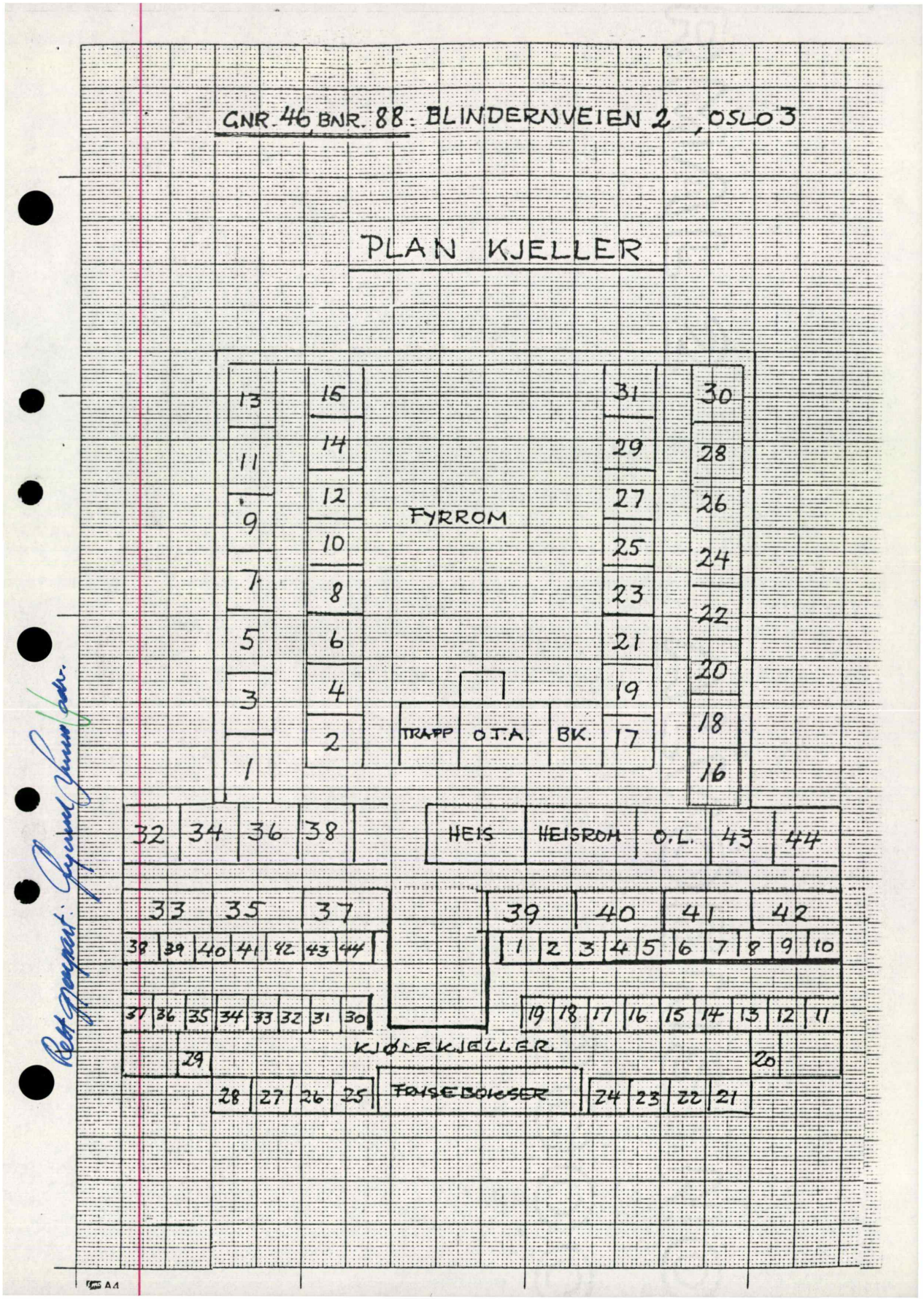

GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN 6. ETASJE
SEKSJ. NR. 25
(261)
SEKSJ. NR. 26
(262)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 27
(263)
SEKSJ. NR. 28
(264)


GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2 , OSLO 3
PLAN 7. ETASJE
SEKSJ. NR. 29
(271)
SEKSJ. NR. 30
(272)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 31
(273)
SEKSJ. NR. 32
(274)


GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN 8. ETASJE
SEKSJ. NR. 33
(281)
SEKSJ. NR. 34
(282)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 35
(283)
SEKSJ. NR. 36
(284)


GNR. 46, BNR. 88 - BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN 9. ETASJE
SEKSJ. NR. 37
(291)
SEKSJ. NR. 38
(292)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 39
(293)
SEKSJ. NR. 40
(294)


GNR. 46 BNR 88 : BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN 10. ETASJE
SEKSJ. NR 41
(2101)
SEKSJ. NR. 42
(2102)
TRAPPE-
HUS
HEISROM
SEKSJ. NR. 43
(2103)
SEKSJ. NR. 44
(2104)
TAKTERRASSE FOR SEKSJ. NR. 43
TAKTERRASSE FOR SEKSJ. NR. 44


GNR. 46 BNR. 88: BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN KJELLER
FYRROM
TRAPP
O.T.A.
BK.
HEIS
HEISROM
O.L.
KJØLEKJELLER
FOISEBOKSER

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601456293
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
977182425	BLINDERNVEIEN 2 SAMEIET		Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	46	88

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr: 418365 Tinglyst 27.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

24.05.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

24.05.2013 13.05

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☑ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	46	88		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
977 182 425	Sameiet Blindernveien 2		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
45	N	720		11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 37018 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Påført etter avtale m/ Erik Bolstad 08.05.13 Ulen

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Ny seksjon 45 opprettes av fellesareal til næringsformål.

Nevner øker fra 36 298 til 37 018.

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI
30/04.13

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

påført etter avtale m/ Erik Bolstad 21.05.13

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☑	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☑	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☑	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☑	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☑	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☑	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☑	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☑	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

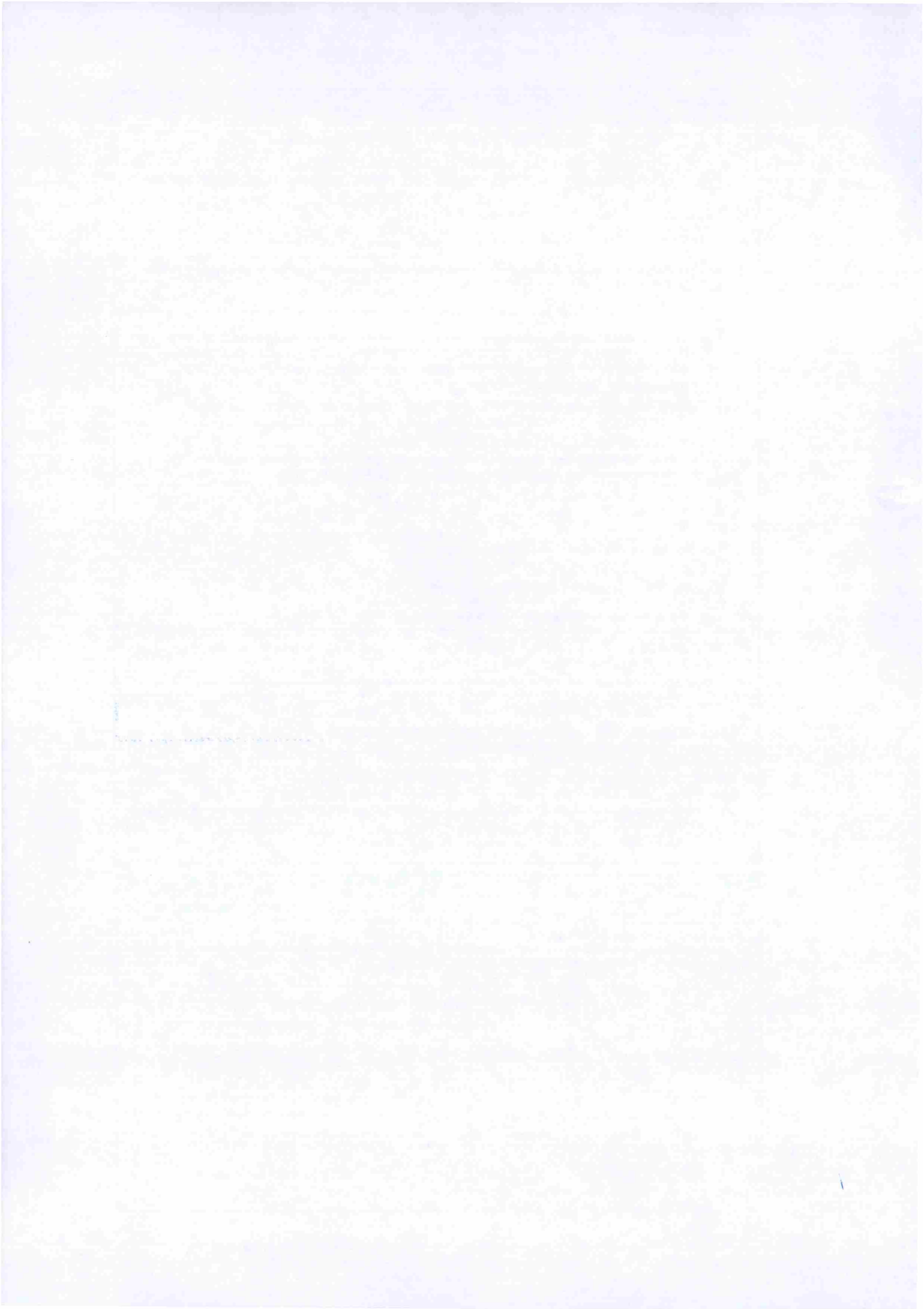
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 9.4.13		Erik Bolstad	
9/4-13		Anine Terland	
Oslo 9.4.13		Anne M. Halvorsen	
Oslo 9/4-13		Christian Salvesen	



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☑ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 9.4.13		Erik Bolstad
9/4-13	Anine Terland	Anine Terland

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

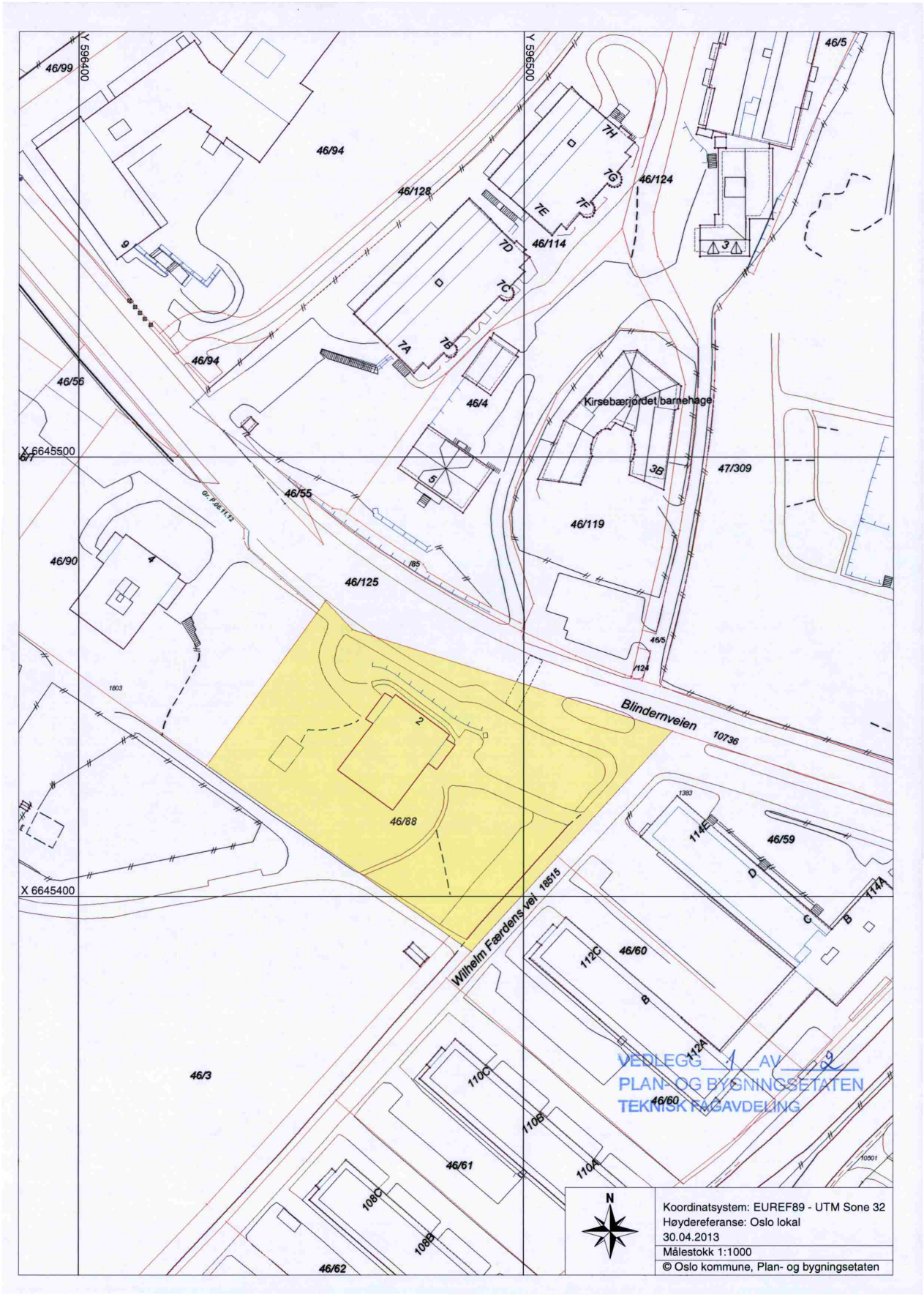
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

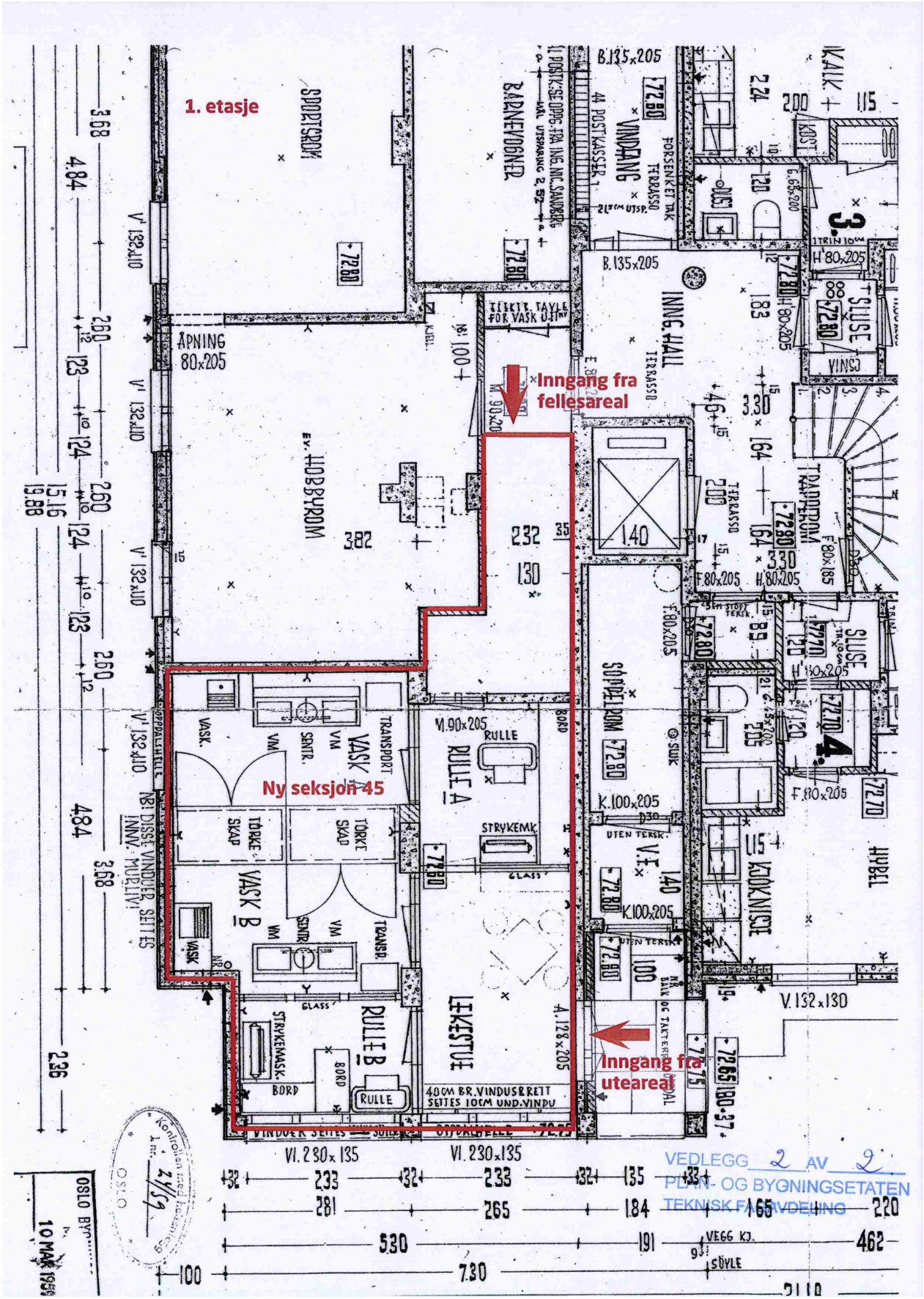
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
46	88		45	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
23.5.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


Y 599400
Y 599500
X 6645500
X 6645400
46/99
46/94
46/128
46/124
46/114
46/5
46/56
46/4
Kirsebærlyet barnehage
47/309
46/55
46/119
46/90
46/125
46/88
Blindernveien
10736
Wilhelm Færdens vei
18515
46/59
46/60
46/3
46/61
46/62
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
30.04.2013
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FORVALTNING

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

9/1-16

Løpenummer for forretning: 601935158
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
977182425	BLINDERNVEIEN 2 SAMEIET		Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	46	88

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 27311 Tinglyst: 12.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

04.01.2016 12.16

Side 1 av 1

vedlegg 2

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	46	88		1-90

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
977182425	Sameiet Blindernveien 2	1-90	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

se vedlegg #1 punkt 3

30/11-15

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Fellesareal etter sammenslåingen av Sameiet Blindernveien 2 (gnr 46, bnr 88) og sameiet Blindernveien 4 (gnr 46, bnr 90) gjøres til nye seksjoner, seksjoner 46-90.

Det skal etableres kr 50 000 i pant til fordel for sameiet i hver av de nyetablerte seksjonene (snr 45-90) med prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver tid (tilsvarende som for øvrige seksjoner i sameiet, dagboknr. 36136). Gjelder utover legalpant.

Signaturer

Bruk rikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Anne Gerland

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 12.11.15		Erik Bolstad	
Oslo 12.11.15	Arine Tetland	Arine Tetland	
Oslo 25/11-15	Nina Bakken	NINA BAKKEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 12)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 25/11-15	Nina Bakken	NINA BAKKEN
Oslo, 12.11.15	Erik Bolstad	Erik Bolstad
Oslo, 12.11.15	Anine Tetland	Anine Tetland

X

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
46	88		1-90	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
2.12.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

VEDLEGG 2.1

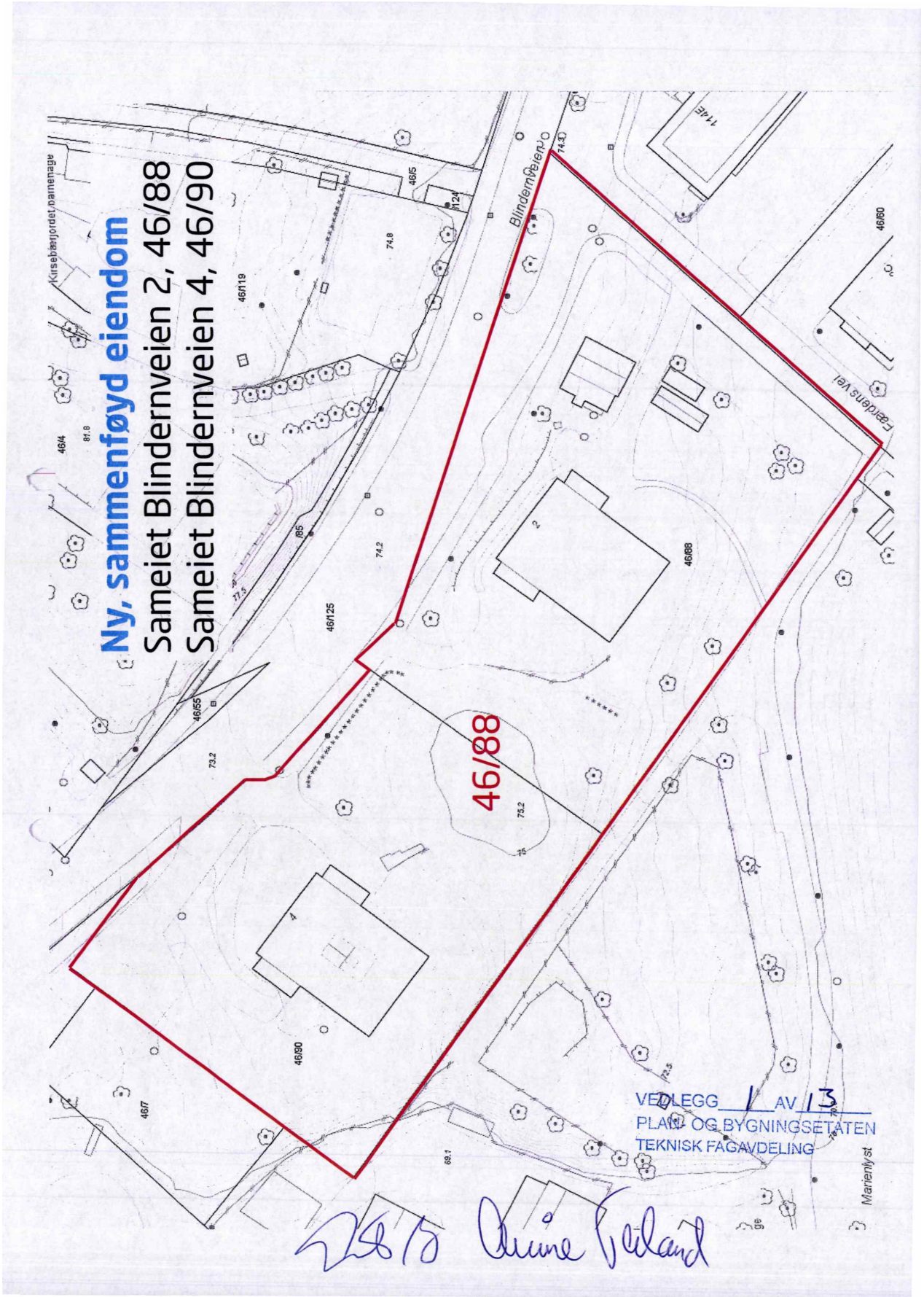
Vedlegg til begjæring om reseksjonering, pkt. 3

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

Gnr. 46, bnr. 88 i Oslo

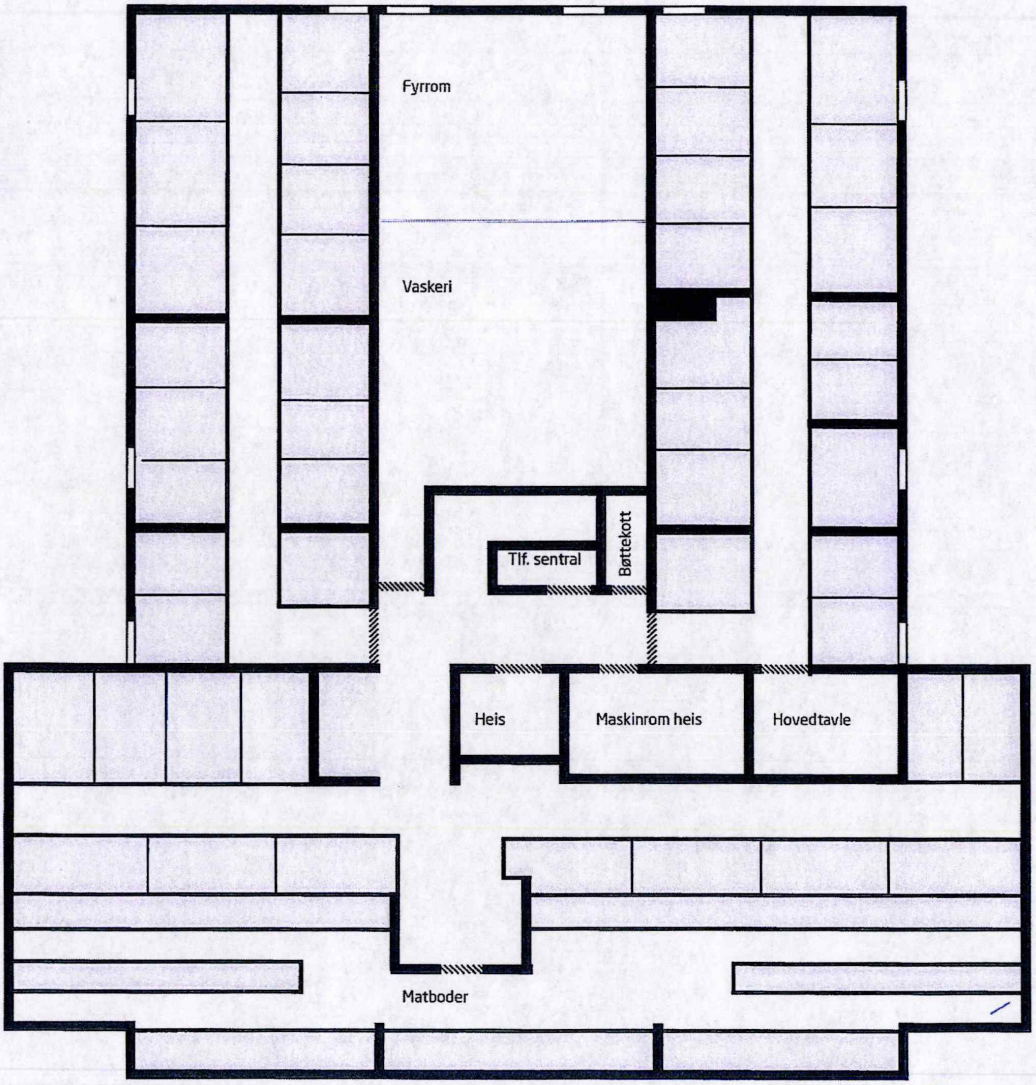
Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tillegs-areal	Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tillegs-areal
1	B	470	0	46	B	310	0
2	B	560	0	47	B	470	0
3	B	310	0	48	B	560	0
4	B	220	0	49	B	220	0
5	B	938	0	50	B	720	0
6	B	938	0	51	B	938	0
7	B	815	0	52	B	938	0
8	B	815	0	53	B	815	0
9	B	938	0	54	B	815	0
10	B	938	0	55	B	938	0
11	B	815	0	56	B	938	0
12	B	815	0	57	B	815	0
13	B	938	0	58	B	815	0
14	B	938	0	59	B	938	0
15	B	815	0	60	B	938	0
16	B	815	0	61	B	815	0
17	B	938	0	62	B	815	0
18	B	938	0	63	B	938	0
19	B	815	0	64	B	938	0
20	B	815	0	65	B	815	0
21	B	938	0	66	B	815	0
22	B	938	0	67	B	938	0
23	B	815	0	68	B	938	0
24	B	815	0	69	B	815	0
25	B	938	0	70	B	815	0
26	B	938	0	71	B	938	0
27	B	815	0	72	B	938	0
28	B	815	0	73	B	815	0
29	B	938	0	74	B	815	0
30	B	938	0	75	B	938	0
31	B	815	0	76	B	938	0
32	B	815	0	77	B	815	0
33	B	938	0	78	B	815	0
34	B	938	0	79	B	938	0
35	B	815	0	80	B	938	0
36	B	815	0	81	B	815	0
37	B	938	0	82	B	815	0
38	B	938	0	83	B	938	0
39	B	815	0	84	B	938	0
40	B	815	0	85	B	815	0
41	B	938	0	86	B	815	0
42	B	938	0	87	B	938	0
43	B	654	0	88	B	938	0
44	B	654	0	89	B	654	0
45	B	720	0	90	B	654	0

Sum brøk: 74 036 (= nevner i andelsbrøken).


Ny, sammenføyd eiendom
Sameiet Blindernveien 2, 46/88
Sameiet Blindernveien 4, 46/90
46/88
Blindernveien
Fagerlidens Vei
Marienlyst
VEDLEGG 1 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kjeller Blindernveien 4

Kjellerne er fellesareal.



VEDLEGG 2 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

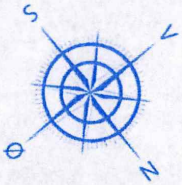
Seksjonsnummeroversikt

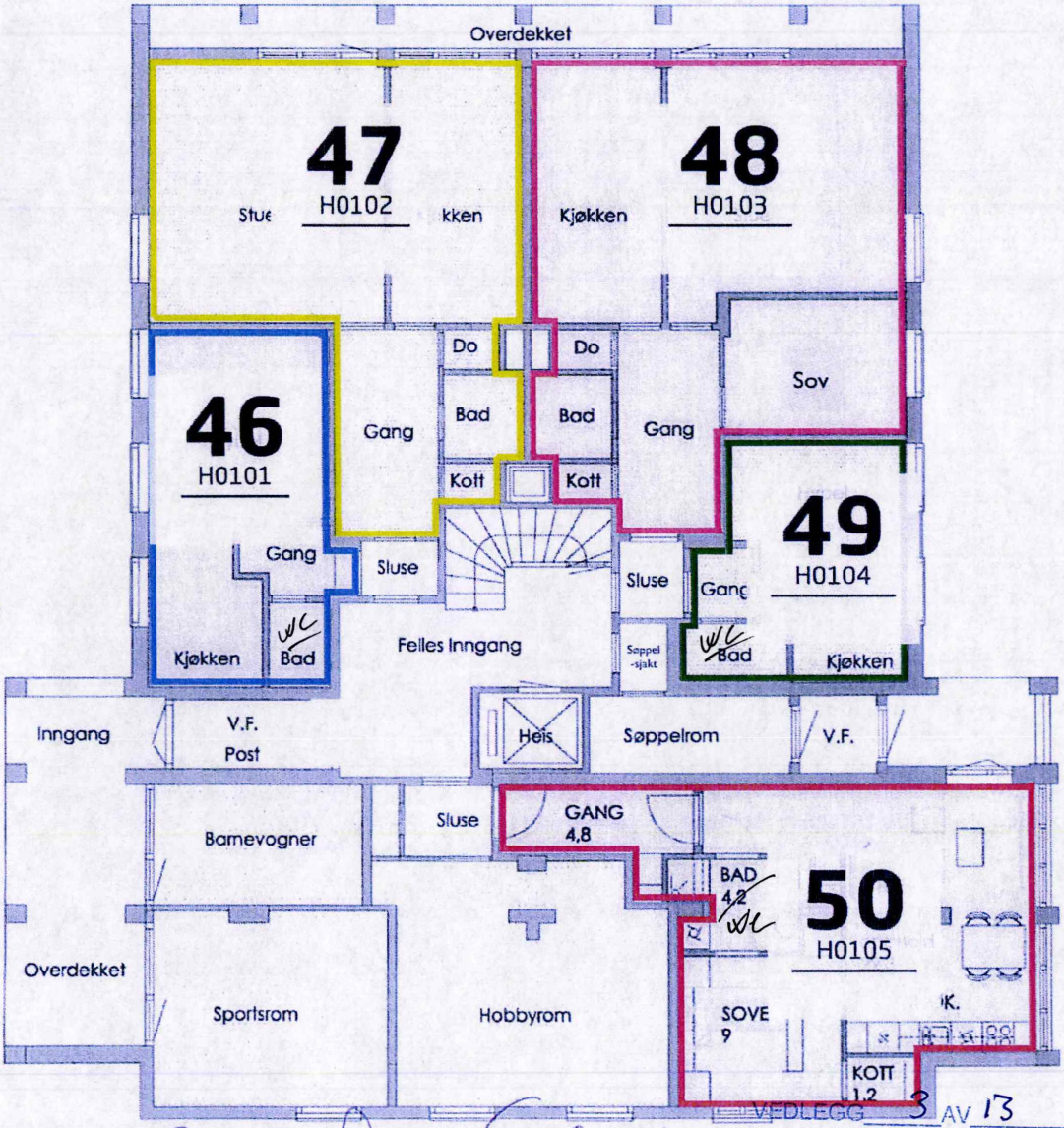
Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

1. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune





VEDLEGG 3 AV 13

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

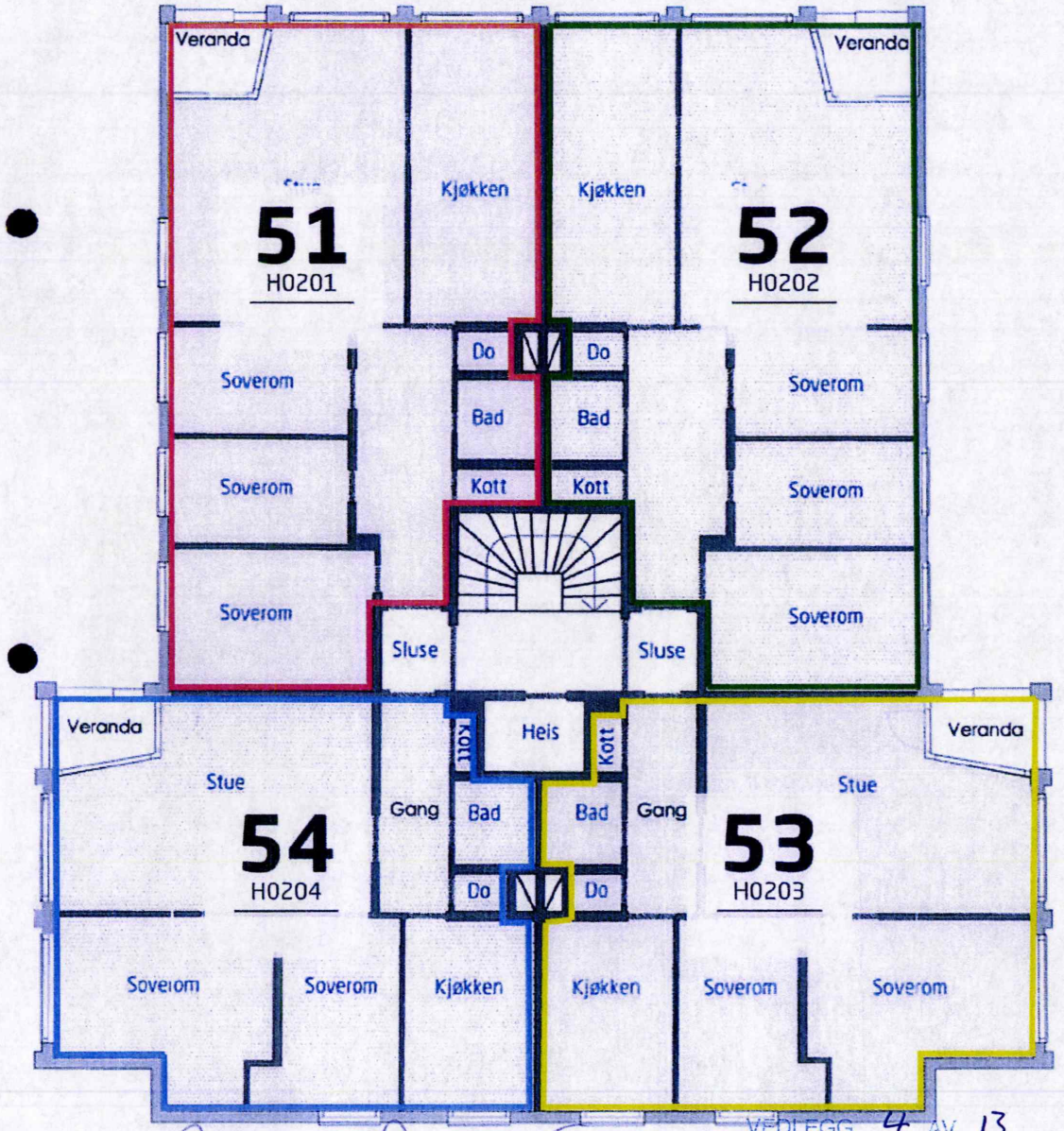
Seksjonsnummeroversikt

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

2. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune



VEDLEGG 4 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

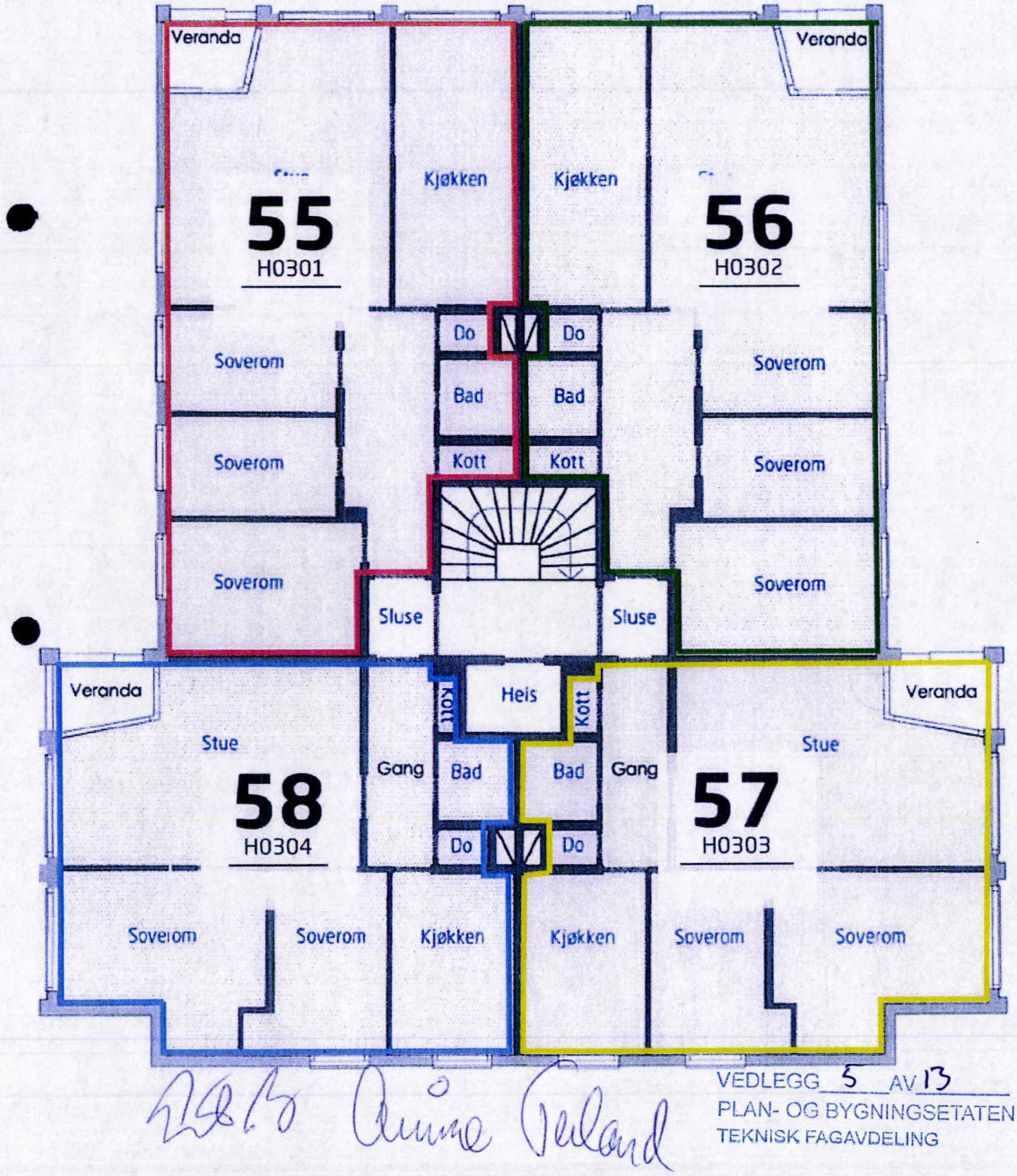
Seksjonsnummeroversikt

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

3. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune



VEDLEGG 5 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

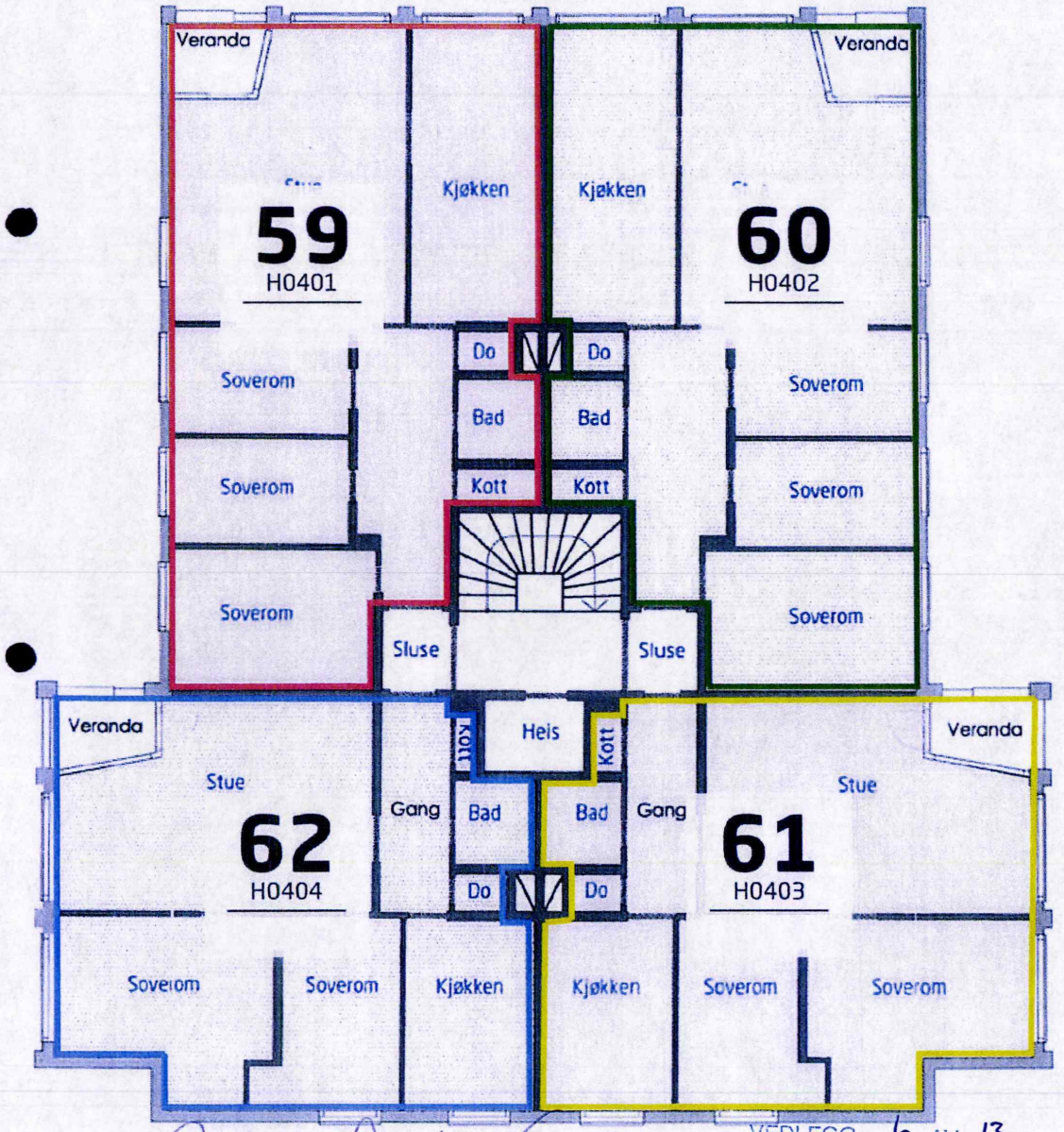
Seksjonsnummeroversikt

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

4. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune



VEDLEGG 6 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

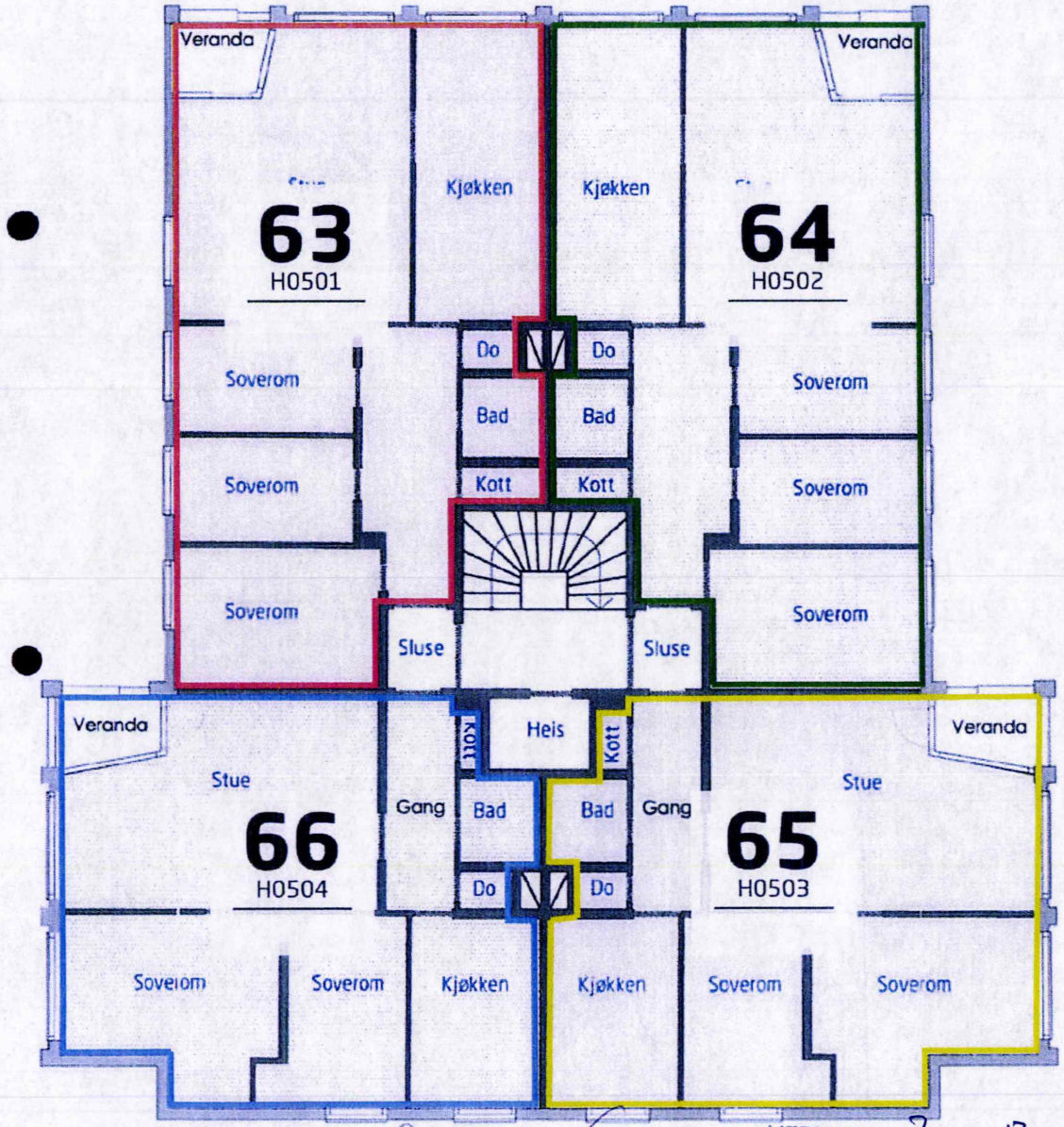
Seksjonsnummeroversikt

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

5. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune



VEDLEGG 7 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

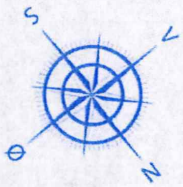
Seksjonsnummeroversikt

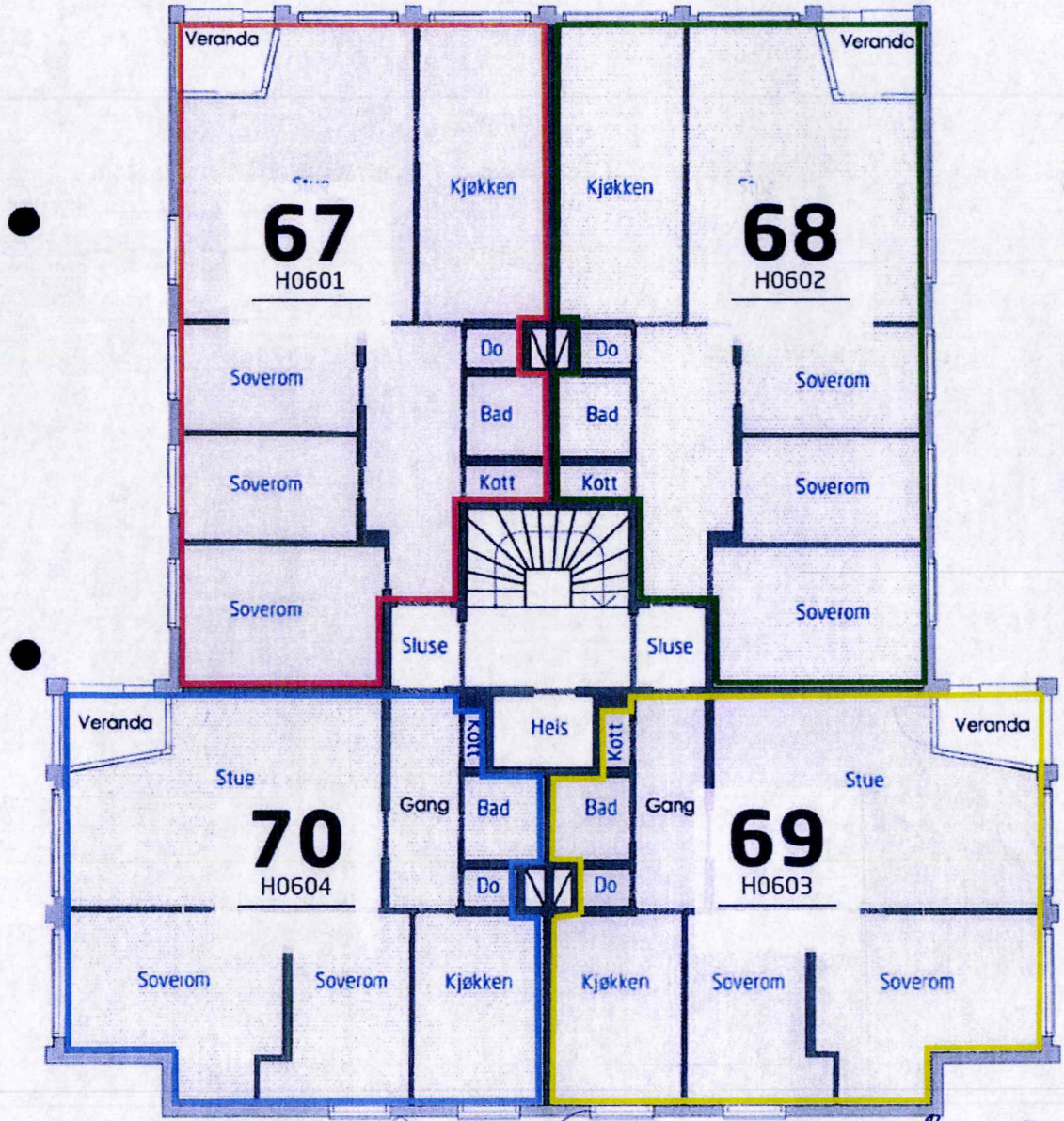
Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

6. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune





VEDLEGG 8 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

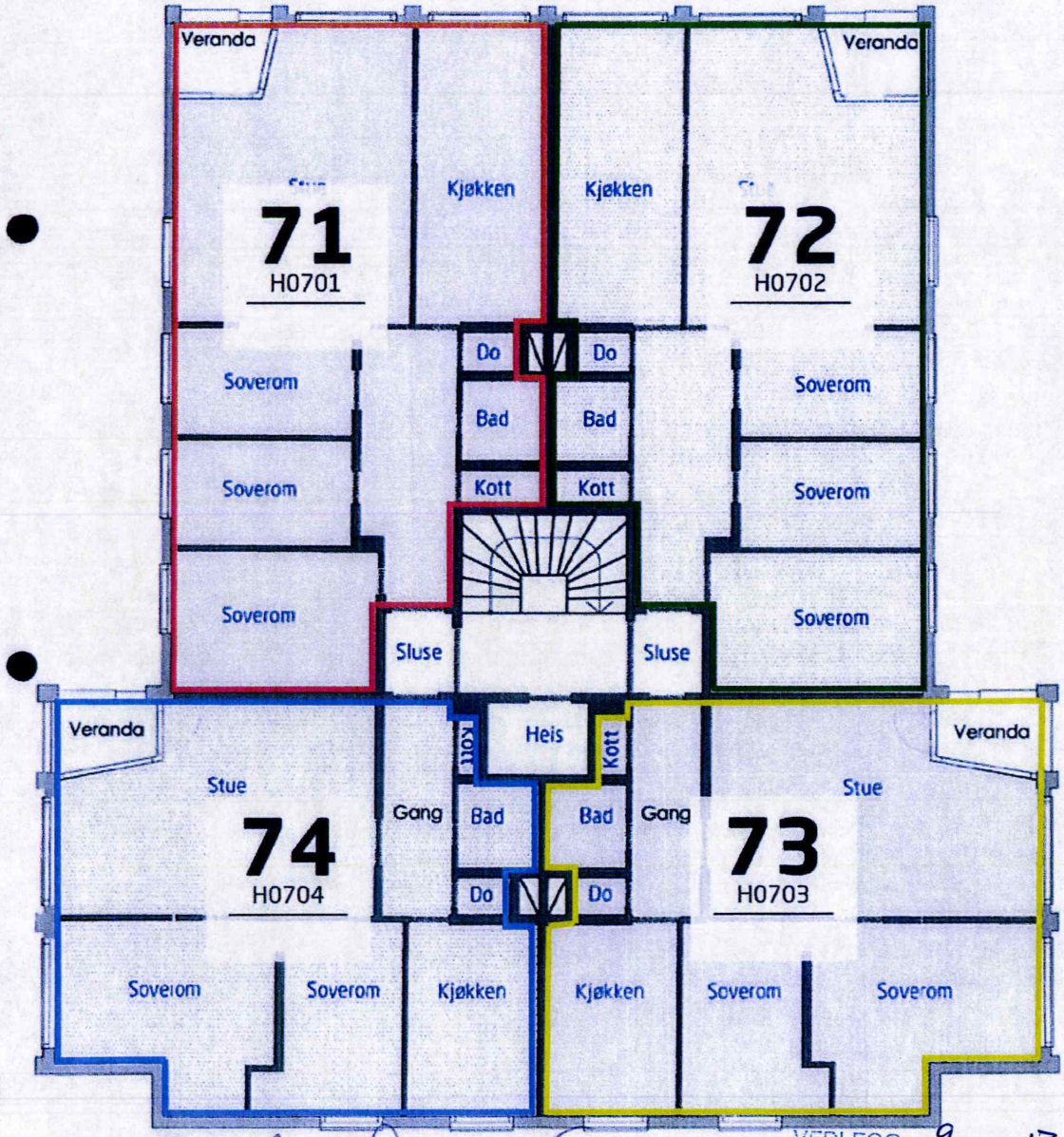
Seksjonsnummeroversikt

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

7. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune



VEDLEGG 9 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

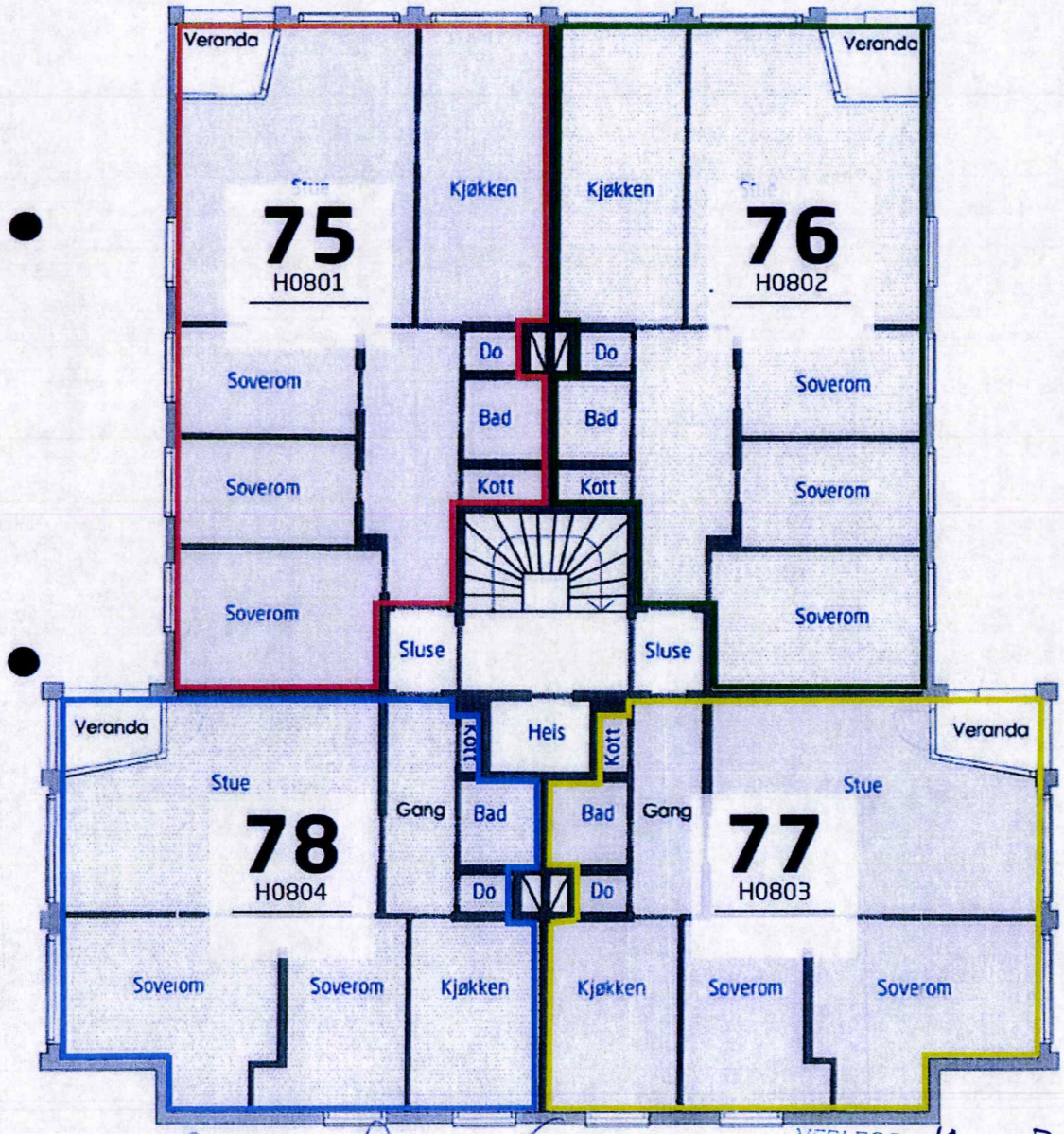
Seksjonsnummeroversikt

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

8. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune



VEDLEGG 10 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

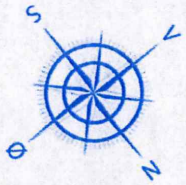
Seksjonsnummeroversikt

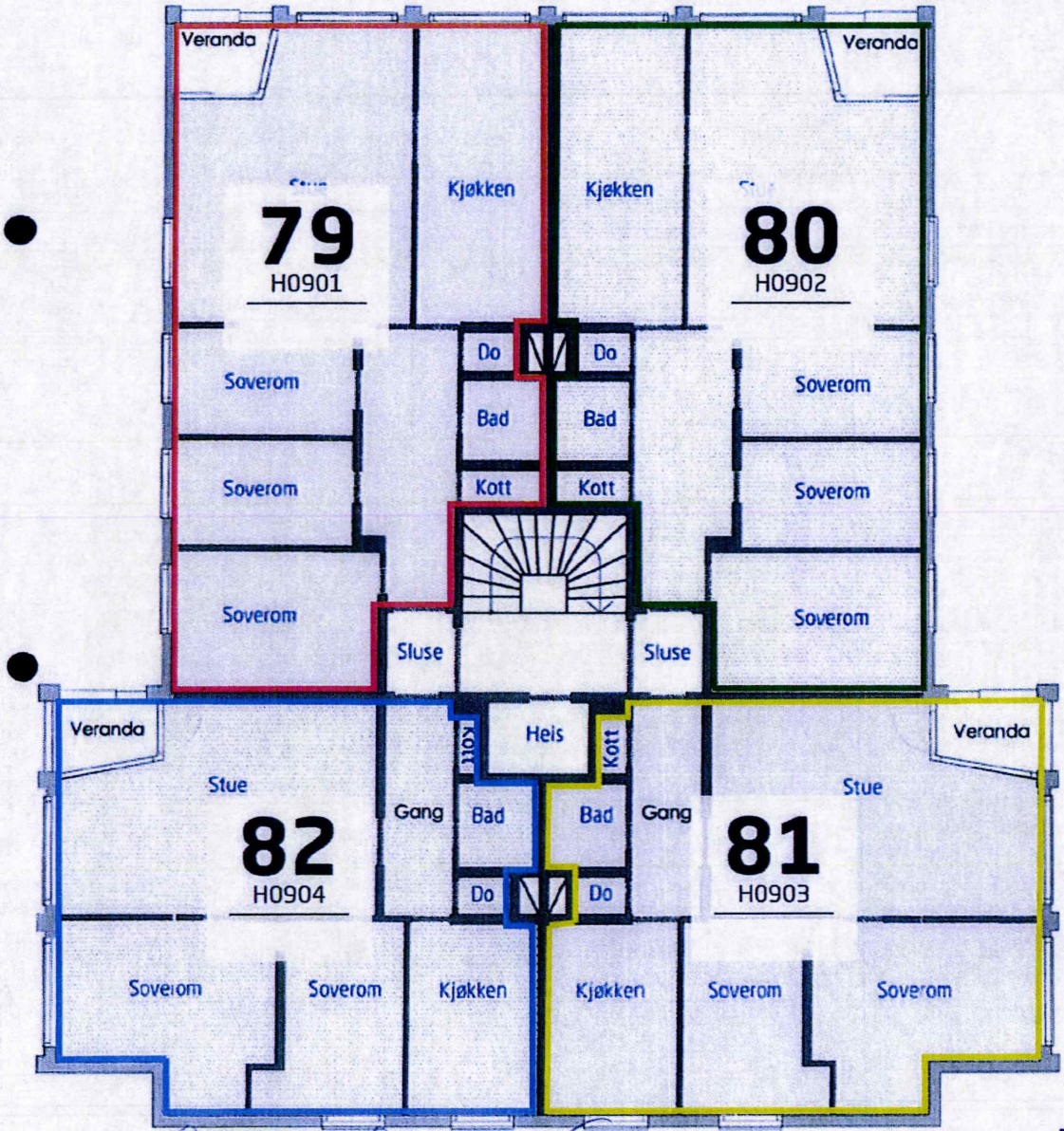
Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

9. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune





VEDLEGG 11 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

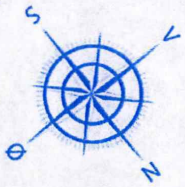
Seksjonsnummeroversikt

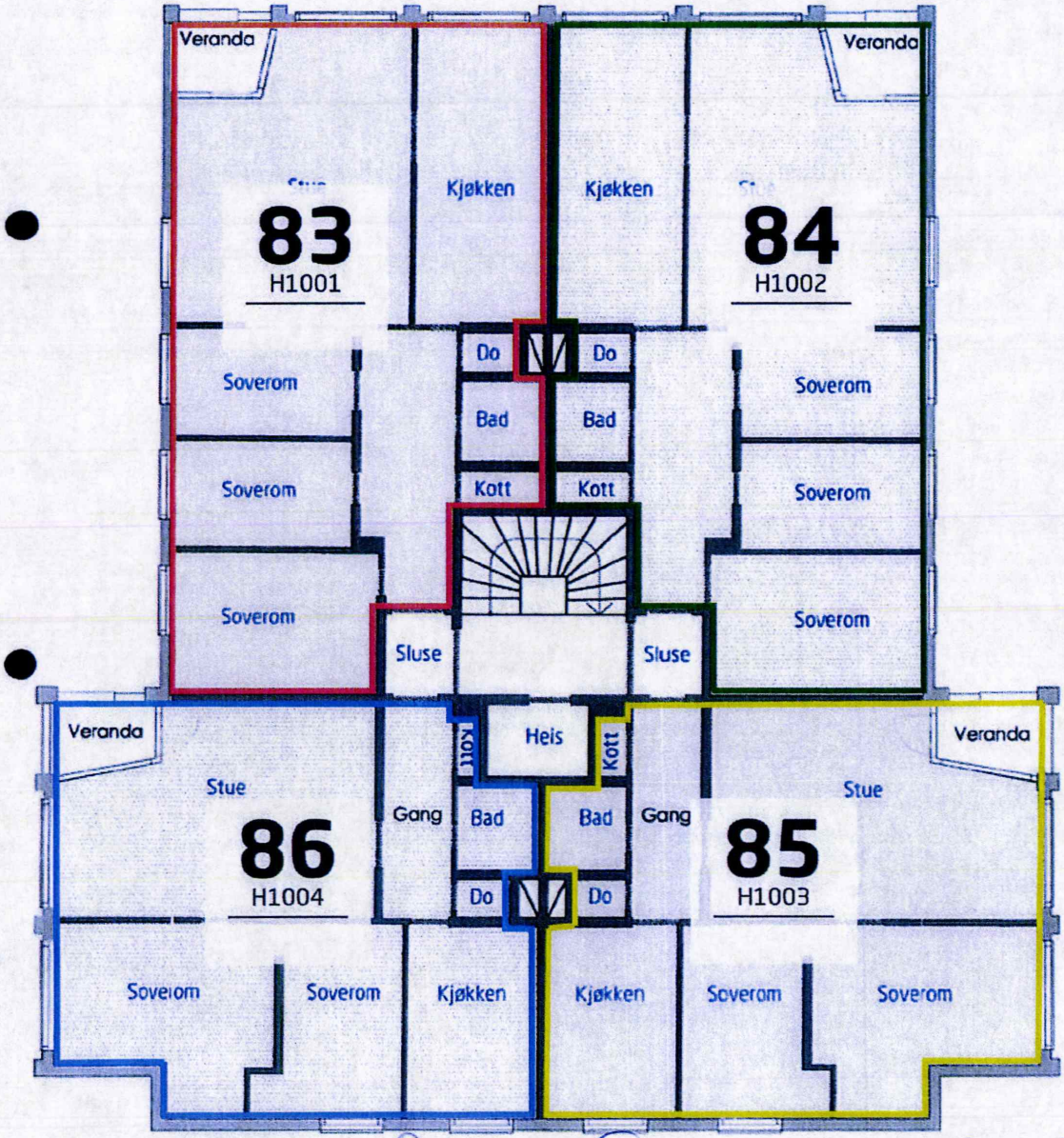
Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

10. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune





28/8 Anne Gerland

VEDLEGG 12 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

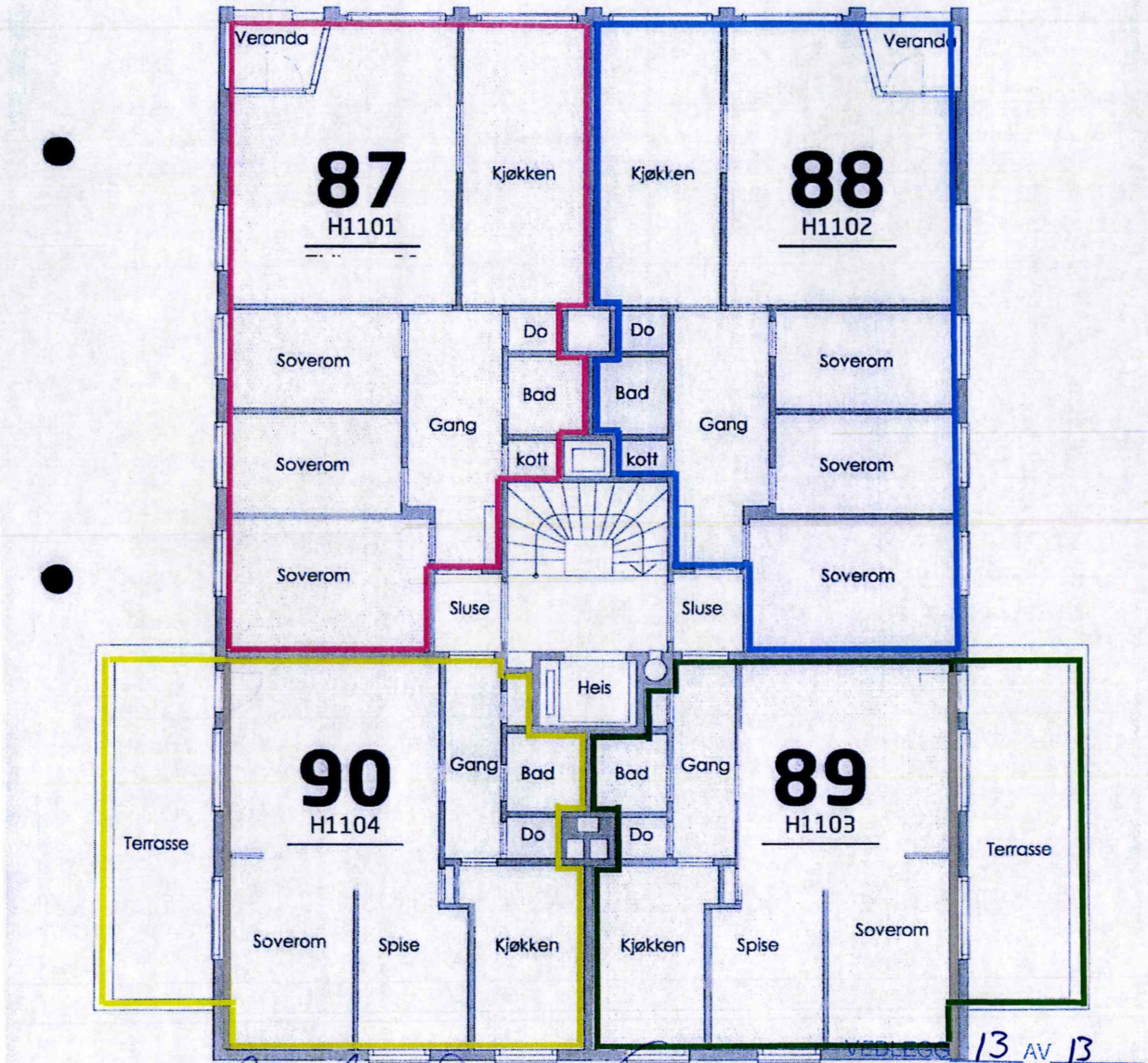
Seksjonsnummeroversikt

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Blindernveien 4

11. etasje

Gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo kommune



VEDLEGG 13 AV 13

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601983165
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
030190	ORRA ALEXANDER LASKEMOEN	H0101	BLINDERNVEIEN 2, 0361 OSLO
241287	ROAAS SIMEN PEDERSEN	H0105	BLINDERNVEIEN 4, 0361 OSLO
090590	MÆLAND CAMILLA	H0101	BLINDERNVEIEN 2 A, 0361 OSLO
977182425	BLINDERNVEIEN 2 OG 4 SAMEIET		Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	46	88	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 421102 Tinglyst: 11.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
10.5.16

10.05.2016 10.05

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**46**	**88**		**45 og 50**

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
977 182 425	Sameiet Blindernveien 2 og 4		
030190[redacted]	ALEXANDER LASKEMOEN ORRA	45	1/2
090590[redacted]	CAMILLA MÆLAN	45	1/2
241287[redacted]	SIMEN PEDERSEN ROAAS	50	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
45	B	545		15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
50	B	545		20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 73686 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Teller for seksjoner 45 og 50 endres uten arealoverføring. Nevner endres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 2.5.26

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo,		Se Eget	
		Samtykke	

SAMTYKKE TIL ENDRING AV ANDELSBRØK

Vi er eiere av henholdsvis seksjon 45 og seksjon 50 i Sameiet Blindernveien 2 og 4 (gnr. 46, bnr. 88 i Oslo).

Vi samtykker til at våre andelsbrøker settes ned fra 720/74036 til 545/73686. Brøken gjenspeiler det reelle arealet til leilighetene våre, og medfører ingen arealoverføringer. Leilighetene våre har samme areal som tidligere. Endringen er vedtatt av årsmøtet i sameiet.

Eiere av seksjon 46/88//45

Oslo, 25. februar 2016

Camilla Meland
P.nr. 090590[redacted]

Alexander Laskemoen Orra
P.nr. 030190[redacted]

Eier av seksjon 46/88//50

Oslo, 25. februar 2016

Simen Pedersen Roaas
P.nr. 241287[redacted]

Vi bekrefter at ovennevnte personer skrev under dette dokumentet av fri vilje, og at de var ved full sans og samling da det ble underskrevet. Dokumentet ble signert mens vi begge var til stede. Vi bekrefter å være myndige personer over 18 år bosatt i Norge.

Anine Terland
P.nr. 091059[redacted]

Erik Bolstad
P.nr. 130477[redacted]

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
25/2-2016	Anne Terland	Anne Terland
25/2-2016	Solveig B. Skogrand	Solveig B. Skogrand

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

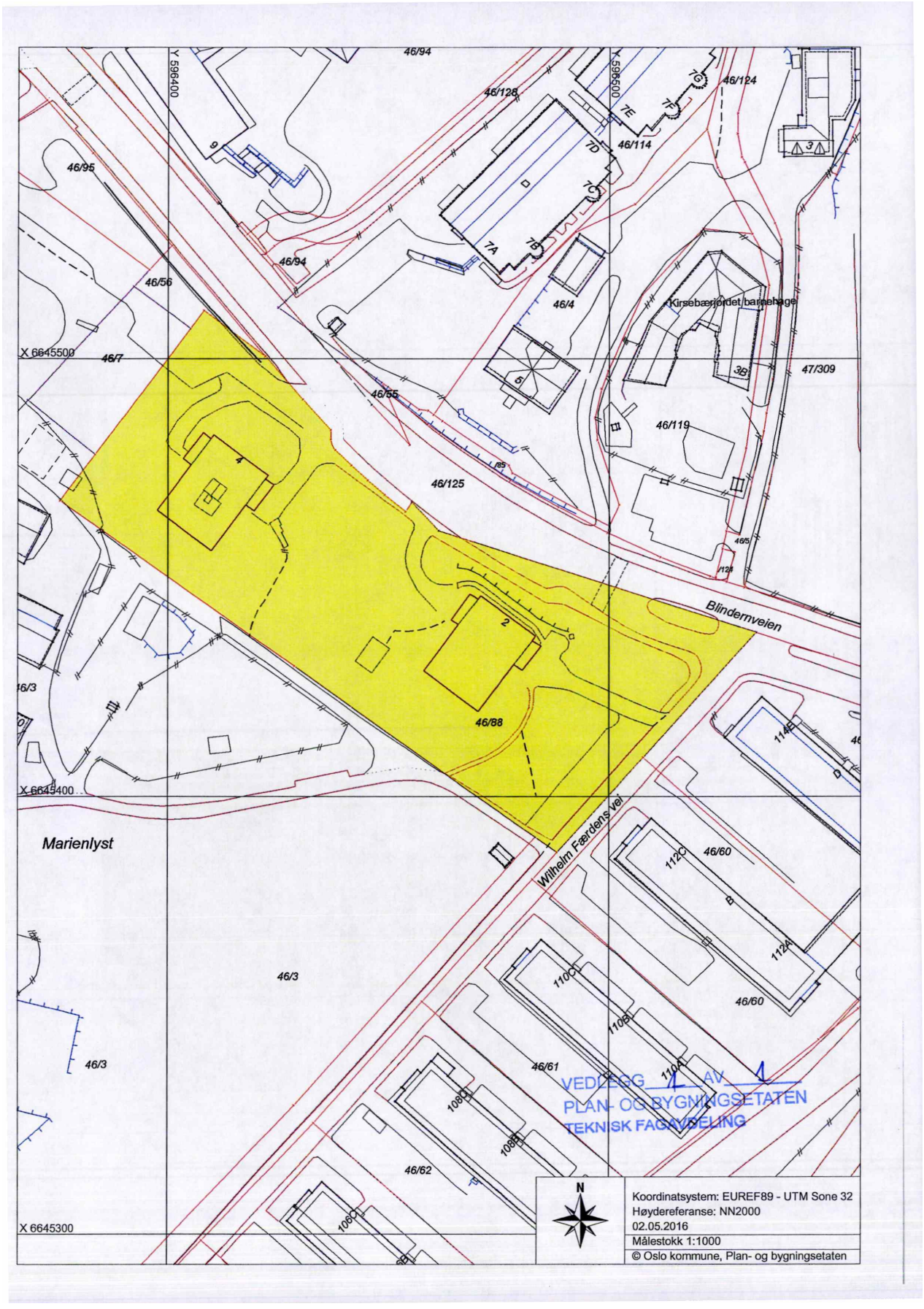
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
46	88		45, 50	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9.5.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

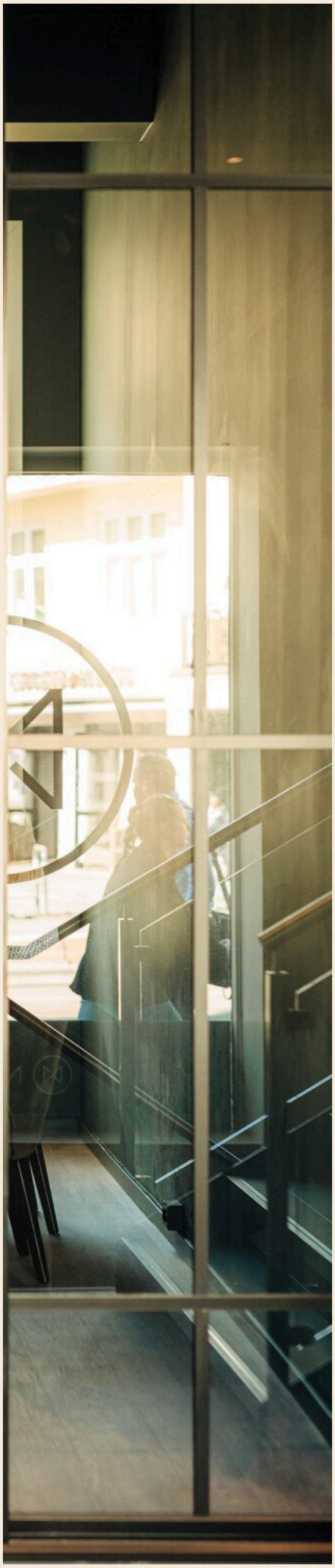

Y 596400
X 596500
46/94
46/126
46/124
46/114
46/95
46/94
46/56
46/4
Kirsebærlundet barnehage
X 6645500
46/7
46/55
47/309
46/119
46/125
Blindernveien
46/88
X 6645400
Marienlyst
Wilhelm Færdens vei
46/60
46/3
46/61
46/62
X 6645300
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
02.05.2016
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0121/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 10 0361 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 88, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

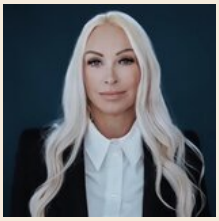
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
P33 Eiendomsmegling AS
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905