NORDVIK

# Wilhelm Færdens vei 10

3 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Wilhelm Færdens vei 10

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 24 | Om boligen |
| 35 | Nabolagsprofil |
| 37 | Tilstandsrapport |
| 56 | Egenerklæringsskjema |
| 63 | Andre vedlegg |
| 119 | Vedlegg |
| 224 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 227 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 228 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 15.04.2026

# Nøkkelinformasjon



Unik toppleilighet med panoramautsikt over Oslo- Påkostet standard fra 2026 - Heis - Parkering - Balkong - 3 soverom

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **10 990 000,-** |
| Omkostninger | **282 320,-** |
| Totalpris | **11 422 279,-** |
| Fellesgjeld | **149 959,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 335,-** |
| BRA-i | **80 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1962** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

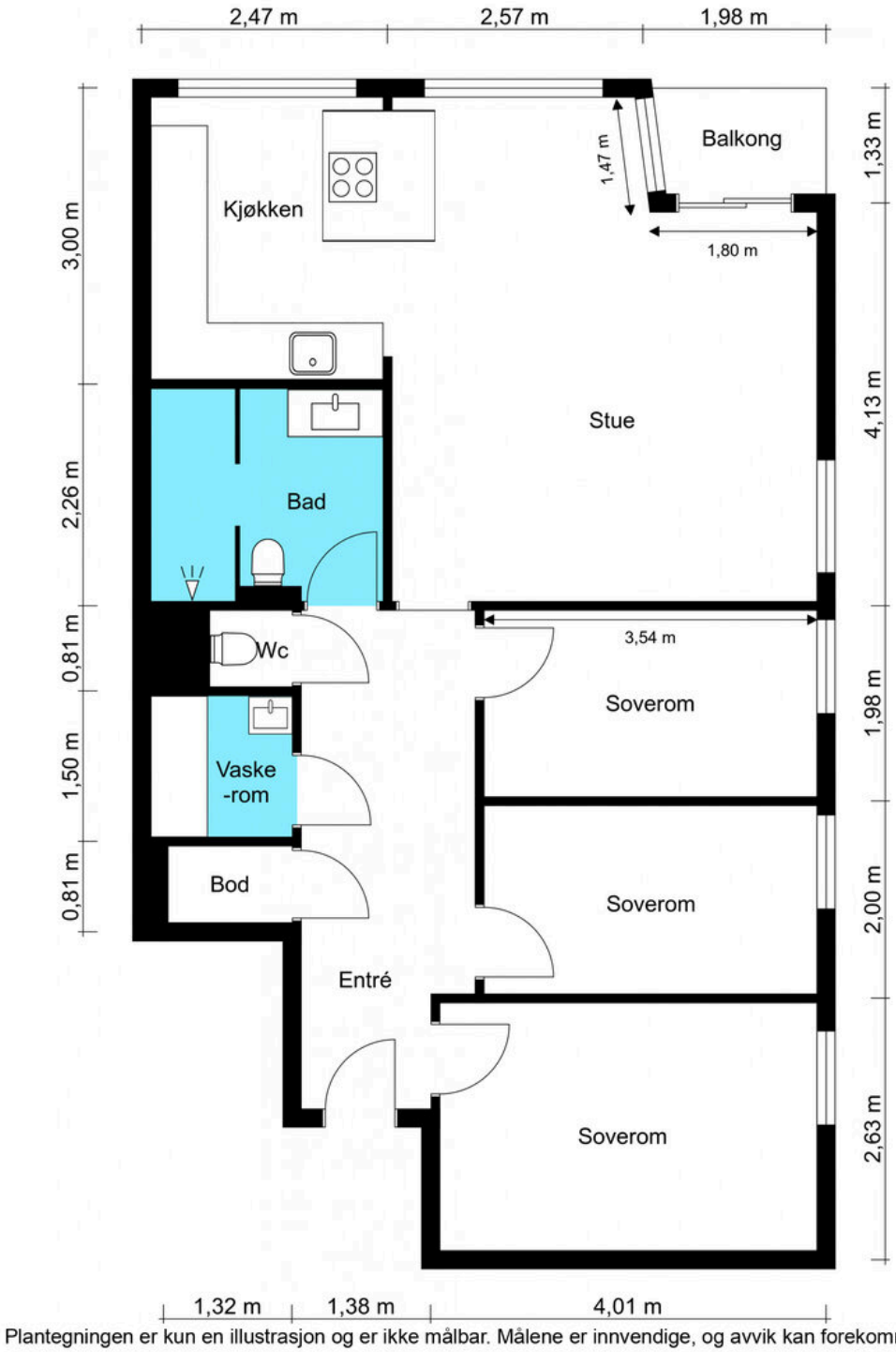
## Kort fortalt

Velkommen til Wilhelm Færdens vei 10 - En ekstraordinær topp-/hjørneleilighet på toppen av Marienlyst. Leiligheten ble pusset opp i 2026 og holder gjennomgående høy standard med gjennomtenkte løsninger og flotte materialvalg. Panoramautsikt over Oslo og Oslofjorden. Her bor du tilbaketrukket, men sentralt, i grønne omgivelser med alt du trenger i umiddelbar nærhet.

Høydepunkter:
3 soverom
Solrik balkong
Heis til 10 etasje
Høy standard fra 2026
Store vinduer med rikelig lysinnslipp
Fantastisk utsikt over byen og mot fjorden
Parkering, etter "førstemann-til-mølla"-prinsippet
Delikat bad, wc og vaskerom, alle pusset opp i 2026
Varmtvann, fyring og internett er inkl. i felleskostnadene
Lekkert kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer, nytt i 2026

# Planløsning

**11. Etasje**
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm




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




















RISE AND SHINE
DEEDA BLAIR












































RESERVERT
PARKERING
VOLVO
XC40



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
13-0181/25

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Wilhelm Færdens vei 10, 0361 OSLO
Gnr 46, bnr 88, snr 42 i Oslo kommune

**Selger**
Tommy Andreasen

**Kjøpesum og omkostninger**
10 990 000,- (Prisantydning)
149 959,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 139 959,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
278 470,- (Dokumentavgift)
2 500,- (Overdragelse av festerett )
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
282 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
295 320,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 422 279,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 435 279,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1962

**Etasje**
11

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

11. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bod.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Innhold**
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bod. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 3 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller på ca. 3 kvm.

**Standard**
Kjøkken:
Lekkert kjøkken fra 2026. Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplate. Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Vinskap. Kullfilterventilator er integrert i platetoppen.

Følgende er gitt tilstrandsgrad 2:
- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Bad:
Rommet er i henhold til fremlagt dokumentasjon pusset opp i 2026. Innredning: Skap med fronter. Speil over servant. Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv. Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen. Fliser på gulv. Sluket er i plast. Synlig membran i sluket. Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Hulltaking: Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Følgende er gitt tilstrandsgrad 2:
- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Vaskerom:
Rommet er i henhold til fremlagt dokumentasjon pusset opp i 2026. Innredning: Treplater og servantmøbel med glatt front. Sanitærutstyr: Servant og opplegg for vaskemaskin.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen. Fliser på gulv. Sluket er i plast. Synlig membran i sluket. Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Hulltaking: Rommet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Følgende er gitt tilstrandsgrad 2:
- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Toalettrom:
Fliser på gulv. Sparklet og malte plater for øvrig.

Følgende er gitt tilstrandsgrad 2:
- Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyde: Ca. 2,48 meter, målt i stue.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Ytterdører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2014.

Balkong:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 kvm. Fliser på dekke.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Lekkasjesikring: Avrenning fra skapet mot badet.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Følgende er gitt tilstrandsgrad 2:
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Følgende er gitt tilstrandsgrad 2:
- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Vannbåren varme:
Radiatorer.

Følgende er gitt tilstrandsgrad 2:
- Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.

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

**Parkering**
Det er ikke faste parkeringsplasser i sameiene, men «førstemann til mølla»-prinsippet som gjelder.

Hver leilighet disponerer ett parkeringskort, som sameier får ved personlig oppmøte, med kvittering på utlevert parkeringskort. Parkeringskortet er løst og kan flyttes mellom biler ved behov.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Gjort i 2026 ved Oslo Renovering AS (i perioden 1/2-8/4 2026). Dokumentasjon mottatt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Gjort i år ved Oslo Renovering AS ( i perioden 1/2-8/4 2026). Dokumentasjon mottatt.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Gjort i år ved Oslo Renovering AS (i perioden 1/2-8/4 2026). Dokumentasjon mottatt.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det foreligger samsvarserklæring. Gjort i år ved Oslo Renovering AS og Rett Elektro AS (i perioden 1/2-8/4 2026). Dokumentasjon mottatt.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Men oppe til behandling på neste årsmøte i sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Har blitt gjennomført en befaring av dette i sameiet nylig. Avventer rapport.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport mottatt fra takstmann 13/4 2026. Arbeid utført av Boligkonsult AS.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Tilstandsrapport mottatt fra takstmann 13/4 2026. Arbeid utført av Boligkonsult AS.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Gjort en befaring av rørsystemene i gården ila mars/april 2026. Avventer resultat.

**Bygningssakkyndig**
Martin Sjønnesen

**Byggemåte**

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med utvendige pussede flater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

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

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

**Adgang til utleie**
Utleie er tillatt, men må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før 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.

# 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.

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

**Oppvarming**
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad og vaskerom.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke bebodd eiendommen og har av den grunn ikke kjennskap til eiendommens energiforbruk.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 335,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. A-konto fyring/varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører, internett, strøm i fellesområder og vaktmestertjenester.

Herav:
A konto oppvarming 1 100,00
Vaktmester m.m 338,24
Internett 482,00
Felleskostnader 4 414,75

Selskapet har varme- og varmtvannsregnskap via Ista Norge AS. Måler blir avlest en gang pr år. Avregningen sendes ut på vårparten. Sameiet har avregning på fjernvarme.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 6 335,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 849,- for år 2026.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 849,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 928 442,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 713 766,- pr. 2024
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 størreinnflytelse over hvilke arbeider som skal utføres når. Planen ble vedtatt på årsmøtet i 2011 og har siden blitt behandlet på hvert årsmøte.

Rørfornying/utbedring av VVS-anlegg:
Vinteren 2024 fikk styret utført en uforpliktende tilstandsvurdering av VVS-anlegget gjennom OBOS prosjekt. 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.

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.

Styret vurderer behovet for rørfornying i byggene i løpet av perioden 2027 - 2029. Rørfornyingen innebærer i følge styret at alle bad og må renoveres.

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

Etablering av elbilladere:
Styret har i 2025 jobbet med etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplasser.

Som mange kjenner til, er styret etter eierseksjonsloven forpliktet til å tilrettelegge for elbillading når beboere fremsetter krav om dette. Et slikt krav ble fremsatt på årsmøtet i 2023 og igjen i 2025. For å sikre en konkurransedyktig løsning har styret gjennomført en anbudsprosess høsten 2025 med bistand fra Elbilforeningen som rådgiver. Vi har nå mottatt og vurdert pristilbud sammen med Elbilforeningen. Det laveste tilbudet vi har mottatt, som vi også har blitt anbefalt å gå for, har en total kostnad på 1.150.000 kr inkludert mva.

Sameiet har ikke økonomi til å finansiere et slikt prosjekt per nå etter flere større investeringer de seneste årene. Det ble på årsmøtet derfor vedtatt at prosjektet finansieres ved låneopptak med en ramme på inntil 1 MNOK.

Forbedre adkomst til tak:
Styret har i 2026 innhentet tilbud på å utbedre adkomsten til taket, slik at løsningen oppfyller gjeldende krav og regler innen HMS.

Fasadene (2027)
I vedlikeholdsplanen er det i 2027 oppført utbedring av skader på maling og betong. Styret vil i 2026 gjennomføre befaring for å se om dette er noe som må gjøres i 2027 eller om det skal flyttes lengre frem i vedlikeholdsplanen.

**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 149 959,-pr. 10.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208026208
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo 11 772 282,00
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.

Fellesgjeld og kapitalkostnader for denne seksjonen:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208026208
Restsaldo: 149 958,77
Kapitalkostnader: 1 248,14
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har ikke IN-ordning.

**Fellesformue**
Kr 7 426,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsregnskapet for år 2025 viste et overskudd på kr. 472 665,-. For år 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 474 931,-

Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**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 (Festetomt)
Sameiet har stor og pent opparbeidet tomt.

Boligen står på festet tomt, bortfester er Opplysningsvesenets fond. Årlig festeavgift er kr. 73 100,- for år 2025. Festekontrakten er datert i 1957 og gjelder i 99 år.

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

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

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

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten ligger i et urbant, populært og meget sentralt boligområde på Marienlyst, omgitt av blokker, bygårder og parker. Nærområdet har gode kollektivtilbud og en rekke høyskoler. Ikke minst ligger Universitetet på Blindern i nærområdet, samt flere treningssentre og gode shoppingmuligheter.

Det er dessuten flere flotte parkanlegg i området, blant annet Marienlystparken som er rett utenfor døren og idylliske Stensparken. Marienlystparken benyttes mye til ballspill som fotball og volleyball, og har i tillegg minigolfanlegg. Vakre Frognerparken ligger også i gangavstand, med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion.

Det er koselige serveringsteder i området, flere treningssentre (Sats Colosseum, Sats Bislett og Fresh er nærmeste treningssentre), samt spennende gallerier.

Du finner flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra de store, rimelige kleskjedene, til de fasjonable motehusene som du ikke finner andre steder i byen. Colosseum senter er et trivelig kjøpesenter og ligger vis-á-vis Colosseum Kino.

Nærmeste bussholdeplass er Vestre Aker kirke som ligger rett ved leiligheten. Videre har du gode kollektivmuligheter på Majorstuen med T-bane og trikk.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen 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.

Selger har søkt om endring nytt røropplegg for eksisterende og nytt våtrom i leilighet med bolignummer H1102 i Wilhelm Færdens vei 10. Godkjenning ble gitt av Oslo kommune den 16.04.2026.

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: 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 av 23.09.2015,

sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.
Reguleringsplan: S-4578, Reguleringsplan med reg.best for del av Kirkeveiringen. Blindernveien - Vogts gate.
Reguleringsplan: S-4201, BLINDERNVEIEN mellom Wilhelm Færdens vei og Molkte Moes vei. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.Offentlig trafikkområde med mer.
Reguleringsplan: S-655, Regulerings- og bebyggelsesplan for deler av Oslo kommunes eiendom Marienlyst, gnr. 46, bnr. 3 m. fl. og statens eiendom Nedre Blindern, Oslo.
Reguleringsplan: S-4525, BLINDERNVEIEN 6 M.FL. Endret regulering med regulerings- bestemmelser for gnr. 46 bnr. 1, 3, 7, 56, 90, 95, 106 og 107.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Wilhelm Færdens vei 10 - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600862

Blindernveien 2 C-E - fasadeendring - Forhøyning av rekkverk på takterrasser i 8. etasje
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514335

Kirkeveien 114 B - oppføring av gravitasjonsfester og radioskap
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514530

Kirkeveien 114 C - bruksendring av 2. etasje fra næring til studentbolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513295

Wilhelm Færdens vei 13 - fasadeendringer
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510047

Wilhelm Færdens vei 4 A og B - rehabilitering av fem piper
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522251

Pågående plansaker i området:
Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening/main.asp?idnr=2026011833

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/46/88/42:
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 STANDARDKLAUSUL 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

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 STANDARDKLAUSUL 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

23.11.1983 - Dokumentnr: 36133 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/36298
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 SEKSJONER

27.05.2013 - Dokumentnr: 418365 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/36298

12.01.2016 - Dokumentnr: 27311 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/37018

11.05.2016 - Dokumentnr: 421102 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/73686

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

**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**
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 overtakelsen.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -40 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-

Samlet skal selger betale kr. 151 510,- 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 15. april 2026

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

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Wilhelm Færdens vei 10

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 98 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Marienlyst skole (1-10 kl.)** | **4 min** |
| 975 elever, 70 klasser | 0.3 km |
| **Ullevål skole (1-7 kl.)** | **13 min** |
| 363 elever, 21 klasser | 1.1 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)** | **15 min** |
| 711 elever, 46 klasser | 1.2 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | **5 min** |
| 417 elever, 24 klasser | 0.4 km |
| **Vestre Aker skole (8-10 kl.)** | **13 min** |
| 30 elever, 28 klasser | 1 km |
| **Heltberg Bislett** | **17 min** |
| **Akademiet videregående skole O...** | **18 min** |
| 450 elever | 1.5 km |

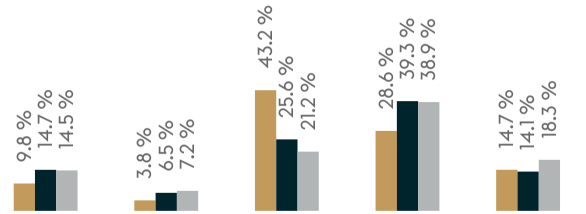
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Vestre Aker kirke** | **2 min** |
| Linje FB1, 20, 25, 28 | 0.1 km |
| **Ullevål sykehus i Sognsveien** | **6 min** |
| Linje 17, 18 | 0.4 km |
| **Blindern** | **10 min** |
| Linje 4, 5 | 0.9 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | **7 min** |
| Totalt 10 ulike linjer | 3.2 km |
| **Oslo S** | **12 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 4.4 km |

## Barnehager

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

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Naboskapet**
Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Marienlyst skole | 2 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 2025

# Tilstandsrapport

Wilhelm Færdens vei 10, 0361 OSLO  OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 88, snr. 42

**Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 80 m²**



**Befaringsdato:** 08.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1512 **Referansenummer:** JW2159

**Foretak:** BOLIGKONSULT AS

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

# Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

**Rapportansvarlig**

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med utvendige pussede flater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad og vaskerom.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

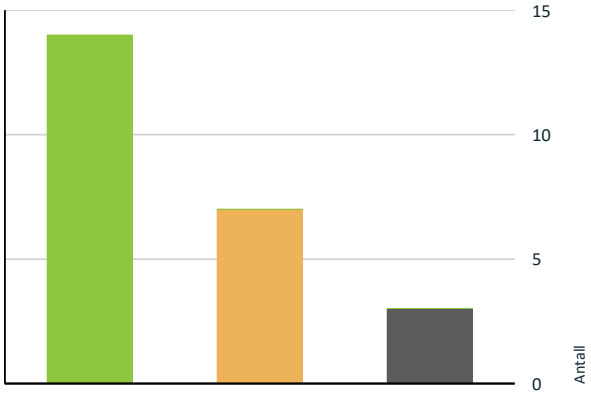
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Våtrom > 11. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 11. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| **Kjøkken > 11. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 11. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 11. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Spesialrom > 11. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1962

**Kommentar**
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Fliser på dekke.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## INNVENDIG

### TG IU Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,48 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget. Merk noe svikt i gulvet med wc/vaskerom.

### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### 11. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Rommet er i henhold til fremlagt dokumentasjon pusset opp i 2026.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 11. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

### 11. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### 11. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

### 11. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning: Treplater og servantmøbel med glatt front.
Sanitærutstyr: Servant og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 11. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

## 11. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Rommet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## 11. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Rommet er i henhold til fremlagt dokumentasjon pusset opp i 2026.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## 11. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

## 11. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

# Tilstandsrapport

## 11. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## 11. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning: Skap med fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 11. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

## 11. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

# KJØKKEN

## 11. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Alder på innredning: I henhold til fremvist dokumentasjon er kjøkkenet fra 2026.

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplate.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Vinskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 11. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk: Kullfilterventilator er integrert i platetoppen.
Tilluft: Naturlig.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

# SPESIALROM

## 11. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Avrenning fra skapet mot badet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Sikringer av jordfeilautomater.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Oppgradert betydelig i 2026.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

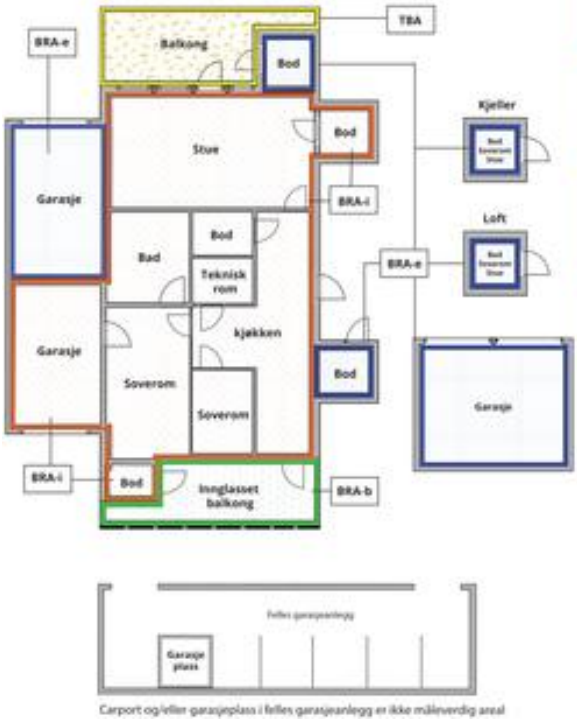
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 11. Etasje | 80 | | | 80 | 3 |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **80** | **3** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **83** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 11. Etasje | Entré, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, vaskerom, bad, bod, toalettrom, soverom 3 | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* - Se eier sin egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.4.2026 | Martin Sjønnesen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 46 | 88 | | 42 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Wilhelm Færdens vei 10

**Hjemmelshaver**
Andreasen Tommy, Allstad Grunneiendom AS

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.04.2026 | |
| 2 | 13.04.2026 | |
| 3 | 13.04.2026 | |
| 4 | 13.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Tommy Andreasen | 9578-5998-4-822092 | 2026-04-13 14:39:49 |

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
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0181/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Wilhelm Færdens vei 10, 0361 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Tommy Andreasen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. september 2025

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Solveig Skogrand

**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, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Gjort i 2026 ved Oslo Renovering AS (i perioden 1/2-8/4 2026) Dokumentasjon mottatt.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Gjort i år ved Oslo Renovering AS ( i perioden 1/2-8/4 2026) Dokumentasjon mottatt.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Gjort i år ved Oslo Renovering AS (i perioden 1/2-8/4 2026) Dokumentasjon mottatt

---

**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:** Gjort i år ved Oslo Renovering AS og Rett Elektro AS (i perioden 1/2-8/4 2026) Dokumentasjon mottatt.

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Men oppe til behandling på neste årsmøte i sameiet

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Har blitt gjennomført en befaring av dette i sameiet nylig. Avventer rapport.

---

**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?**

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport mottatt fra takstmann 13/4 2026 (Boligkonsult AS)

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport mottatt fra takstmann 13/4 2026 (Boligkonsult AS)

**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:** Gjort en befaring av rørsystemene i gården ila mars/april 2026. Avventer resultat.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 13-0181/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Tommy Andreasen** | **2026-04-13** |

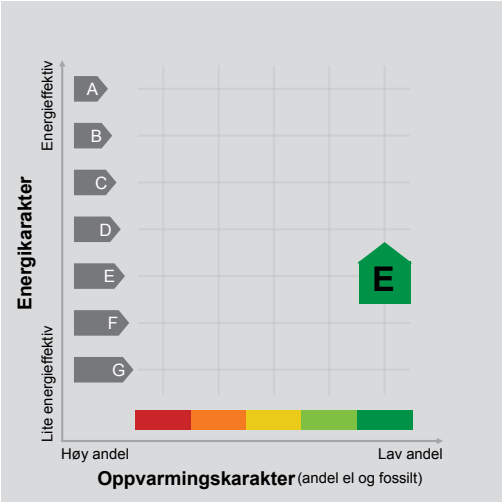
Identifikasjon

Tommy Andreasen

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 | 20 |
| Postnummer | 0361 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 46 |
| Bruksnummer | 88 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80127790 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-233547 |
| 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:** | 86 |
| **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 (20)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Wilhelm Færdens vei 10 | 80127782 | H0202 | 6 | 0 | |
| Blindernveien 4 | 80127790 | H0202 | 52 | 0 | |
| Blindernveien 4 | 80127790 | H0302 | 56 | 0 | |
| Wilhelm Færdens vei 10 | 80127782 | H0302 | 10 | 0 | |
| Blindernveien 4 | 80127790 | H0402 | 60 | 0 | |
| Wilhelm Færdens vei 10 | 80127782 | H0402 | 14 | 0 | |
| Blindernveien 4 | 80127790 | H0502 | 64 | 0 | |
| Wilhelm Færdens vei 10 | 80127782 | H0502 | 18 | 0 | |
| Blindernveien 4 | 80127790 | H0602 | 68 | 0 | |
| Wilhelm Færdens vei 10 | 80127782 | H0602 | 22 | 0 | |
| Wilhelm Færdens vei 10 | 80127782 | H0702 | 26 | 0 | |
| Blindernveien 4 | 80127790 | H0702 | 72 | 0 | |
| Wilhelm Færdens vei 10 | 80127782 | H0802 | 30 | 0 | |
| Blindernveien 4 | 80127790 | H0802 | 76 | 0 | |
| Blindernveien 4 | 80127790 | H0902 | 80 | 0 | |
| Wilhelm Færdens vei 10 | 80127782 | H0902 | 34 | 0 | |
| Wilhelm Færdens vei 10 | 80127782 | H1002 | 38 | 0 | |
| Blindernveien 4 | 80127790 | H1002 | 84 | 0 | |
| Wilhelm Færdens vei 10 | 80127782 | H1102 | 42 | 0 | |
| Blindernveien 4 | 80127790 | H1102 | 88 | 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 | 39 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 15 m² |
| Oppvarmet BRA | 86 m² |
| Totalt BRA | 86 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 206 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 | 17,9 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,10 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 193,5 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 | 1,61 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 | 14 690 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 170,82 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 11 206 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 170,82 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 14 690 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 | 3 484 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 11 206 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 14 690 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 20,0 % |

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0181/25 . Vår ref.: 7191-1-42 Dato: 10.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Blindernveien 2 Og 4 |
| Organisasjonsnr: | 977182425 |
| Seksjonseier: | Andreasen, Tommy |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 42 |
| Adresse: | Wilhelm Færdens vei 10, 0361 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 42 |
| 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 | 11 772 282,00 |
| 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: 6 334,99,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A konto oppvarming | 1 100,00 | |
| Vaktmester m.m | 338,24 | |
| Internett | 482,00 | |
| Felleskostnader | 4 414,75 | |

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: | 482,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 10 446,- |
| Annen formue: | 7 426,- |
| Gjeld: | 160 589,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208026208 |
| Restsaldo: | 149 958,77 |
| Kapitalkostnader: | 1 248,14 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 149 958,77,-, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes 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)<br>(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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## 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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**
14. april 2026 kl. 18:00,  Fagerborg skole, klasserom 228.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av navn på sameiet (vedtektsendring)
8. Finansiering av elbilladere
9. Vannlekkasje fra glasstak i B4
10. Valg av tillitsvalgte
11. Hagekomite
12. Valgkomite
13. Vaskerikomite

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**

Thanh Trung Nguyen 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 protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Julie Sydow Mo er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7191 Sameiet Blindernveien 2 og 4.pdf
3. Blindernveien 2 og 4 ÅRSRAPPORT FOR 2025.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

## Endring av navn på sameiet (vedtektsendring)

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

På grunn av adresseendringen for Blindernveien 2 bør sameiet bytte navn. På fjorårets møte ble det vedtatt at dette skulle adresseres i år. Styret har i forkant av årsmøtet innhentet forslag til nytt navn og avholdt en votering hvor det mest populære navnet ble "Sameiet Øvre Marienlyst".

Et navnebytte vil medføre en vedtektsendring.
Nåværende ordlyd i § 1:

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

Ny ordlyd i § 1:

*«Sameiet Øvre Marienlyst (gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo) ble opprettet 01.01.2016.»*

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Forslag til vedtak**
Årsmøtet vedtar at sameiets navn endres til Sameiet Øvre Marienlyst. Vedtektene § 1 endres tilsvarende.

---

Sak 8

## Finansiering av elbilladere

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Som beskrevet i årsrapporten har sameiet jobbet med etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplass etter at et krav om dette ble fremlagt på årsmøtet i 2023. Styret har gjennomført en anbudsprosess med bistand fra Elbilforeningen og landet på et tilbud.

Total prosjektkostnad er estimert til 1 150 000 kr, hvorav 280 000 kr dekkes av innvilget tilskudd fra Oslo kommune. Per nå har ikke sameiet økonomi til å finansiere et slikt prosjekt etter flere større investeringer de seneste årene. Alternativene er derfor å finansiere dette over ekstraordinære innbetalinger, eller å foreta ytterligere låneopptak.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler låneopptak fremfor engangsinnbetaling for å fordele kostnaden over tid.

**Forslag til vedtak**
Prosjektet for etablering av ladeanlegg finansieres ved låneopptak med en ramme på inntil 1 MNOK.

---

Sak 9

## Vannlekkasje fra glasstak i B4

**Forslag fremmet av:**
Sølvi Skram Vedø, Sigurd Vedø, Berit Fortun, Betsey-Marie Eskeland, Magnus Berg Jørgensen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Lekkasje i tak/glassvindu i trappeoppgang i B4 har vedvart i mer enn ti år og situasjonen har forverret seg betraktelig. Det er synlige skader på håndløperne, og det blir vått innendørs når det er regn og snøvær ute.

**Styrets innstilling**
Styret er enig i at forholdet må utbedres, men anbefaler at gjennomføringstidspunkt og omfang vurderes som del av den løpende vedlikeholdsplanleggingen.

**Forslag til vedtak**
Skadene i takvindu og gelender utbedres i inneværende år.

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Aina Marie Aalholm

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

- Anders Nordbø
- Rune Sandbakken

---

Sak 11

## Hagekomite

### Roller og kandidater

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

- Peder Skotte

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Agnes Heen
- Eva Rørstad
- Juni Mathiesen
- Lene Myrum Haugen

**Valg av 1 sjåfør** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som sjåfør:

- Gjertrud Helland

---

Sak 12

## Valgkomite

### Roller og kandidater

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

- Gjertrud Helland
- Ola Nordal

---

Sak 13

## Vaskerikomite

Vaskerikomiteen har ansvar for å følge med på vaskeriene og bidra til at det er ryddig og ordentlig der.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 wilhelm færdens vei 10** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

**Valg av 1 blindernveien 4** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

---

**SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4**
**ORG.NR. 977182425, KLIENTNR. 7191**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 865 578 | 4 384 920 | 6 015 000 | 5 045 000 |
| Vaskeri | 9 | 25 628 | 14 630 | 30 000 | 30 000 |
| Andre inntekter | 3 | 4 | 500 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 891 210** | **4 400 050** | **6 045 000** | **5 075 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -33 840 | -32 430 | -33 000 | -33 000 |
| Styrehonorar | 5 | -240 000 | -230 000 | -240 000 | -240 000 |
| Avskrivninger | 14 | -69 051 | -69 050 | -70 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -15 480 | -13 317 | -14 000 | -14 420 |
| Forretningsførerhonorar | | -166 817 | -161 985 | -170 100 | -177 755 |
| Konsulenthonorar | | -8 240 | -50 801 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -574 214 | -1 239 464 | -652 000 | -669 000 |
| Forsikringer | | -470 961 | -255 508 | -556 500 | -480 000 |
| Festeavgift | | -73 098 | -73 098 | -73 100 | -73 100 |
| Kommunale avgifter | 8 | -877 435 | -799 339 | -917 950 | -893 125 |
| Energi/fyring | 10 | -90 616 | -125 883 | -1 305 000 | -145 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -487 482 | -500 973 | -521 000 | -536 630 |
| Andre driftskostnader | 11 | -529 152 | -447 130 | -477 500 | -513 040 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 636 387** | **-3 998 978** | **-5 050 150** | **-3 865 069** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 254 823** | **401 072** | **994 850** | **1 209 931** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 37 860 | 48 753 | 25 000 | 25 000 |
| Finanskostnader | 13 | -820 018 | -864 639 | -843 000 | -760 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-782 158** | **-815 886** | **-818 000** | **-735 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **472 665** | **-414 813** | **176 850** | **474 931** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap: | | 0 | -414 813 | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 472 665 | 0 | | |


Document ID 09222115557572182726 Signert JSM, AMA, FVDV, JUW, KH

**SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4**
**ORG.NR. 977182425, KLIENTNR. 7191**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 240 283 | 309 334 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **240 283** | **309 334** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 10 788 | 23 447 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 169 099 | 128 654 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 378 400 | 1 345 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 752 896 | 5 872 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 0 | 805 672 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 311 184** | **964 991** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **1 551 467** | **1 274 325** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 15 | -11 159 361 | -11 632 026 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-11 159 361** | **-11 632 026** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 11 876 272 | 12 272 982 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **11 876 272** | **12 272 982** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 278 293 | 90 818 |
| Leverandørgjeld | | 131 810 | 194 701 |
| Påløpte renter | | 4 230 | 4 653 |
| Energiavregning | 17 | 420 222 | 343 197 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **834 555** | **633 369** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 551 467** | **1 274 325** |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 10.03.2026
Styret i Sameiet Blindernveien 2 Og 4

| | | |
|---|---|---|
| Julie Sydow Mo | Aina Marie Aalholm | Jørgen Unger Wetlesen |
| Frida Victoria Digre Vang | Kristoffer Hergum | |


Document ID 09222115557572182726 Signert JSM, AMA, FVDV, JUW, KH

**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 | 3 979 718 |
| Internett | 520 560 |
| Vaktmester m.m | 365 299 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 865 578** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Ørekoreksjon | 4 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **4** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -33 840 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-33 840** |

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.


Document ID 09222115557572182726 Signert JSM, AMA, FVDV, JUW, KH

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -240 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-240 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -15 480 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-15 480** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -14 796 |
| Drift/vedlikehold VVS | -188 327 |
| Drift/vedlikehold elektro | -160 987 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -63 543 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -58 206 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -60 388 |
| Annet vedlikehold 2 | -24 336 |
| Kostnader dugnader | -3 632 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-574 214** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -687 370 |
| Renovasjonsgebyr | -190 065 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-877 435** |

**NOTE 9**
**VASKERI**

| | |
|---|---|
| Inntekter | 25 628 |
| **KOSTNADER VASKERI** | |
| **SUM VASKERI** | **25 628** |

**NOTE 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -124 366 |
| Andre fyringskostnader | 33 750 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-90 616** |


Document ID 09222115557572182726 Signert JSM, AMA, FVDV, JUW, KH

**NOTE 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -17 716 |
| Vaktmestertjenester | -180 310 |
| Renhold ved firmaer | -281 974 |
| Gressklipping | -14 625 |
| Andre driftskostnader | -22 645 |
| Andre kontorkostnader | -8 317 |
| Telefon, annet | -154 |
| Bank- og kortgebyr | -3 556 |
| Øreavrunding | 145 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-529 152** |

**NOTE 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 264 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 34 927 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 747 |
| Andre renteinntekter | 922 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **37 860** |

**NOTE 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -820 018 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-820 018** |

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| parker | | |
| Tilgang 2018 | 145 851 | |
| Avskrevet tidligere | -340 312 | |
| | | -194 461 |
| sykkbo | | |
| Tilgang 2023 | 163 473 | |
| Avskrevet tidligere | -40 868 | |
| | | 122 605 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **-71 856** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **0** |

**NOTE 15**
**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.


Document ID 09222115557572182726 Signert JSM, AMA, FVDV, JUW, KH

**NOTE 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 19 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -13 028 807 | |
| Nedbetalt tidligere | 425 163 | |
| Nedbetalt i år | 727 372 | |
| | | -11 876 272 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-11 876 272** |

**NOTE 17**
**ENERGIAVREGNING**

| | |
|---|---|
| **INNTEKTER** | |
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 148 880 |
| **SUM INNTEKTER** | **-1 148 880** |
| | |
| **KOSTNADER** | |
| Fjernvarme | 731 932 |
| **SUM KOSTNADER** | **731 932** |
| | |
| Uoppgjorte avregninger | -3 275 |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-420 222** |

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.


Document ID 09222115557572182726 Signert JSM, AMA, FVDV, JUW, KH

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 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3A84D-C17P8-7S17L-J78I7-KH731-A088E

PENNEO

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

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

**Hans Petter Urkedal**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-03-16 16:31:38 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 3A84D-C17P8-7S17L-J78I7-KH731-A08BE*

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

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

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

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

# ÅRSRAPPORT FOR 2025
# SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

# Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Julie Sydow Mo | Wilhelm Færdens vei 10 |
| Styremedlem | Jørgen Wetlesen | Wilhelm Færdens vei 10 |
| Styremedlem | Aina Aalholm | Blindernveien 4 |
| Styremedlem | Kristoffer Hergum | Blindernveien 4 |
| Styremedlem | Frida Digre Vang | Blindernveien 4 |
| Varamedlem | Anders Nordbø | Blindernveien 4 |
| Varamedlem | Rune Sandbakken | Blindernveien 4 |

### Hagekomite

Eva Rørstad, B4 (leder)
Juni Mathiesen, B4
Agnes Heen, B4
Gjertrud Helland, B4
Peder Skotte, B4

### Vaskerikomite

Det har ikke vært noen vaskerikomite i 2025.

### Valgkomite

Ola Nordal (WF10)
Gjertrud Helland (B4)

### KONTAKT

Styret skal primært kontaktes via Vibbo. Alternativt kan du komme i kontakt på e-post styret@blindernveien.no.

I saker som angår forhold i de respektive blokkene kan blokkontaktene kontaktes. I B4 har dette vært Aina Aalholm og i WF10 Jørgen Wetlesen i året som har vært.

Generell informasjon om sameiene kan finnes på hjemmesiden vår www.blindernveien.no

### 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 som tidligere årsmøteprotokoller.

## 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 ..... 4*

*2.3 Radiatoranlegget ..... 4*

*2.4 Vann- og varmemålerne ..... 4*

*2.5 Ventilasjonsanlegget ..... 4*

*2.6 Avløpsanlegget ..... 5*

*2.7 Strøm ..... 5*

*2.8 Nødlys ..... 6*

*2.9 Heisene ..... 6*

*2.10 TV og bredbånd ..... 6*

*2.11 Vaskeriene ..... 6*

*2.12 Ringeklokkeanlegget ..... 7*

*2.13 Øvrige innendørs fellesarealene ..... 7*

*2.14 Parkering ..... 7*

*2.15 Hagen ..... 7*

*2.16 De nye sykkelbodene ..... 8*

*2.17 Innbrudd og hærverk ..... 8*

*2.18 Endring av adresse for Blindernveien 2 ..... 9*

*2.19 Asbestsanering og etterisolering ..... 9*

*2.20 Etablering av elbilladere ..... 9*

**3 HMS og sikkerhet ..... 11**

*3.1 Brannsikringen og brannalarmanlegget ..... 11*

*3.2 Rømningsveier på balkongene ..... 11*

**4 Husordensregler ..... 11**

**5 Vedlikeholds- og oppgraderingsplan ..... 12**

**6 Kommentarer til punkter i vedlikeholdsplanen ..... 14**
*6.1 Ny avfallshåndtering (tatt ut av planen i 2023) ..... 14*
*6.2 Skifte dekke på tak (2025) ..... 14*
*6.3 Forbedre adkomst til tak ..... 14*
*6.4 Oppussing av inngangspartiene og trappene (2026) ..... 14*
*6.5 Rørfornying/utbedring av VVS-anlegg ..... 14*
*6.6 Fasadene (2027) ..... 15*

# 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 forretningsfører i perioden har vært Thanh Nguyen. 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 styret 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.

### 1.3 Eierskifter og prisutvikling

I perioden mai 2025 til mars 2026 ble det solgt 5 leiligheter i blokkene. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 109 900 kr (den høyeste var 118 100 kr per m², den laveste var 99 200 kr). Kvadratmeterprisen har økt 3 prosent fra 2024.

Det ble solgt 2 fireromsleiligheter (77 m²). Gjennomsnittsprisen var 8,85 millioner kr (den høyeste prisen var 9,10 mill. og den laveste var 8,60 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 114 800 kr.

Det ble solgt 2 treromsleiligheter (64 m²). Gjennomsnittsprisen var 6,66 millioner kr (den høyeste prisen var 7,03 mill. og den laveste var 6,30 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 104 900 kr.

Det ble solgt én leilighet med annen størrelse. Kvadratmeterprisen var 110 200 kr.

## 2 Styrets arbeid

Styret har hatt 7 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. Dugnaden i 2026 avholdes 12. mai.

## 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 opplevde 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.

I 2025 har vi hatt problemer med at det under rørleggerarbeid i blokkene blir gjort feil tilknyttet varmeanlegget, som har ført til at anlegget tappes ned eller på andre måter settes ut av drift. **Styret vil minne om at vaktmester skal kontaktes ved rørleggerarbeid slik at vi unngår disse episodene**. Dette skjer også ved stenging av vann. Det er bedre at styret og vaktmester får beskjed om at vannet stenges av slik at vi får satt i gang radiatoranlegget etter endt arbeid enn at det går så langt at det blir kaldt og vi oppdager det på den måten.

## 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. Grunnet nye regler for HMS har ikke ventilasjonsanlegget vært kontrollert i 2025 da kontrolløren ikke hadde tillatelse til å gå opp taklukene våre slik de er nå. Styret har satt i gang arbeidet med å utbedre adkomst til taket.

## 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.**

I 2021 og 2022 ble det gjennomført videokontroll av det ytre kloakksystemet i begge blokkene. Kontrollen avdekket ingen konkrete behov for utbedringer.

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.

I 2025 har styret jobbet med å innhente pristilbud for å utføre en tilstandsvurdering av avløpsrørene våre. I løpet av våren 2026 vil vi utføre en kamerainspeksjon av stammer fra tak ned til bunnledning og ut til kommunalt anlegg, med en skriftlig rapport og film.

## 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 oppvaskemaskiner.

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 imidlertid anbefalt, og Styret har det siste året brukt betydelige ressurser på å utbedre det elektriske anlegget i fellesområdene.

I 2025 har styret tegnet norgespris på strømavtalen til fellesanlegget vårt, og norgespris på fjernvarme.

### 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.

I 2025 har vi hatt en heisstans i Wilhelm Færdens vei 10 tilknyttet en slitedel.

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, jfr 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.

I 2022 oppgraderte Telia infrastruktur inn til og inne i blokkene. Da la de fibernett inn til blokkene, og etablerte Docsis 3.1 internt som et spredningsnettverk. Dette er coax. Tidligere var det antennekontakter.

I 2025 tegnet styret en ny avtale med Telia med høyere kapasitet på nettverket. Gitt den relativt nye infrastrukturoppgraderingen i 2022 valgte vi å ikke vurdere omlegging til fiber inn i hver seksjon i denne omgang, men vi har bedt om et tilbud på det når nåværende kontraktsperiode utløper.

### 2.11 Vaskeriene

Hver blokk har eget vaskeri med to vaskemaskiner, to tørketromler, og et tørkeskap. Vasketid reserveres med nøkler på vaskeritavlen.

I 2025 la vi om til et mobilt betalingssystem kalt Airwallet. Dette har fungert godt. Har du fremdeles penger på det gamle vaskerikortet kan du kontakte styret for å få refundert beløpet.

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. I 2025 ble det kjøpt inn en ny tørketrommel i B4. Vi fortsetter å bytte en maskin i året, vekselvis i B4 og B2.

### 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 tidligere styreleder Ola 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. Kortene som ble delt ut i 2025 har varighet for to år, det vil derfor ikke deles ut nye kort før i 2027.

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!

I løpet av vinteren 2024/2025 ble gjerdet på nedsiden av parkeringsplassen utenfor Wilhelm Færdens vei 10 skadet i forbindelse med brøyting av gangveien. Styret har forsøkt å opprette dialog med entreprenør til kommunen for å få utbedret skadene, men dette viser seg vanskelig. Gjerdets forfatning blir verre for hvert år som går, og styret vil derfor vurdere å reparere dette på egen bekostning hvis vi ikke kommer noen vei med pågående skadesak med kommunen.

Tilsvarende ble det høsten 2025 skader på plen/nedkjøring mot søppelrommet i WF10. Her har renovasjonsetaten tatt ansvar for skadene, og dette vil utbedres våren 2026.

I 2025 har vi også hatt arborist inne for vedlikehold av trærne på eiendommen.

### 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.

Ferdigattest ble gitt høsten 2025.

### 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 to av innbruddene i sykkelboden og de to innbruddene i kjelleren var det ingen spor av at dører hadde blitt brutt opp. Styret konkluderte derfor at tyvene hadde nøkkel, og derfor ble alle systemnøklene i Blindernveien 2 byttet ut. Innbruddene ble politianmeldt.

Styret satte etter rådføring med seksjonseierne opp kameraer i kjelleren i B2 og i sykkelbodene både i B2 og B4.

Julaften 2023 var det hærverk mot postkassestativene i Blindernveien 2. Med hjelp fra Servicegruppen ble kassene reparert.

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.

I 2025 har vi hatt et tilfelle av forsøk på innbrudd i Wilhelm Færdens vei 10 som ble avbrutt av noen som kom ned i kjelleren på det tidspunktet.

I julen 2025 hadde vi en uønsket hendelse hvor det var noen som gikk dør til dør og utga seg for å være selger/håndverker. En drøy uke senere hadde vi innbrudd i en leilighet og et innbruddsforsøk i den andre leiligheten i samme sluse. Begge disse hendelsene var i B4. Dette er veldig ubehagelig opplevelse for de som er rammet, og skaper utrygghet rundt vårt felles

bomiljø. Styret vil oppfordre alle til å passe på at døren går i lås bak seg, og ikke slippe inn fremmede.

### 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 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.

Under årsmøtet 2025 ble det ikke enighet/flertall om et nytt navn på sameiet, og saken skal derfor behandles på årsmøtet i 2026.

### 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.

### 2.20 Etablering av elbilladere

Styret har i 2025 jobbet med etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplasser.

Som mange kjenner til, er styret etter eierseksjonsloven forpliktet til å tilrettelegge for elbillading når beboere fremsetter krav om dette. Et slikt krav ble fremsatt på årsmøtet i 2023 og igjen i 2025.

Sameiet har i dag en ordning der parkering skjer etter prinsippet «førstemann til mølla». For å unngå konflikter og ulikheter knyttet til hvem som får tilgang til parkering med eller uten lading, har styret besluttet at alle parkeringsplasser skal utstyres med ladepunkt. På denne måten sikres like rettigheter for alle beboere, uavhengig av om man eier elbil i dag eller ikke.

I vurderingen av ulike løsninger har styret lagt vekt på at kostnadsforskjellen mellom å installere noen få ladere og å etablere ladere på alle plasser ikke er betydelig når infrastrukturen først bygges ut. Det er etableringen av selve strømtilførselen, kabling og styringssystemet som er kostnadsdrivende.

Bakgrunnen for dette er at Oslo kommune tilbyr en tilskuddsordning for etablering av ladeinfrastruktur, der støtten tilordnes med en øvre grense på 8000kr per plass. En viktig presisering er at det ikke gis tilskudd til selve ladepunktet, men omfanget av tilskuddet er likevel betinget på antall ladere som bygges ut. I tilbudene vi har innhentet koster et ladepunkt 12 500kr inkl. mva. Marginalkostnaden per ladepunkt er dermed 4500kr. Velger vi å etablere flere ladepunkter på et senere tidspunkt vil dette tilskuddet falle bort.

Dermed er det både praktisk, økonomisk og støttemessig mest gunstig å bygge ut et komplett system nå, slik at vi utnytter tilskuddsordningen maksimalt og unngår unødvendige merkostnader ved fremtidige utvidelser av antall ladepunkter.

Styret har fått gjennomført en vurdering av strømkapasiteten i byggene, og kan bekrefte at anlegget vårt har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere elbillading for alle plasser.

For å sikre en konkurransedyktig løsning har styret gjennomført en anbudsprosess høsten 2025 med bistand fra Elbilforeningen som rådgiver. Vi har nå mottatt og vurdert pristilbud sammen med Elbilforeningen.

Det laveste tilbudet vi har mottatt, som vi også har blitt anbefalt å gå for, har en total kostnad på 1.150.000 kr inkludert mva.

Styret har søkt om tilskudd fra Oslo kommune, og fått innvilget en tilskuddsramme på opp til 280 000kr, betinget på 8000kr per ladeplass med et utgangspunkt i 35 ladere.

> Utregning hentet fra Oslo kommune ved Klimaetaten
>
> Antall plasser: 35
>
> Kostnad totalt for prosjektet (inkludert infrastruktur og bokser) 1 150 000,-
>
> Maksimalt tilskudd pr plass 8 000,-
>
> Godkjent tilsagn: 8 000*35= 280 000,-

Sameiet har ikke økonomi til å finansiere et slikt prosjekt per nå etter flere større investeringer de seneste årene. Alternativene er derfor å finansiere dette over ekstraordinære innbetalinger, eller å foreta et ytterligere låneopptak.

Tar vi opp et annuitetslån i Obosbanken med de vilkårene vi har i dag, vil et lån på 1 million få en totalkostnad på 1 600 000kr. Her beregnet en rente på 6,7%, løpetid på 15 år og et etableringsgebyr på 2800kr. Dette vil gi sameiet en annuitet på omtrentlig 100 000kr, som må dekkes inn gjennom en årlig økning i felleskostnad på 1000kr per seksjon.

Alternativet er å innhente kapital gjennom ekstraordinære innbetalinger.

Per januar 2026 har sameiet 12 millioner i lån, med en løpetid på 15 år og en nominell rente på 6.7%. Disse låneopptakene stammer fra bygging av sykkelbod og fasaderehabilitering i 2014. Ytterligere låneopptak vil medføre økte felleskostnader for å dekke lånekostnader og avdrag. Rentekostnadene utgjør en stor utgiftspost for sameiet, i 2025 betaler vi omtrentlig 800 000kr i rentekostnader alene, i tillegg til dette kommer avdrag.

Under årsmøtet 2025 ble det kommunisert at finansieringsspørsmålet skulle løftes i en generalforsamling. Saken legges frem til vedtak under det ordinære årsmøtet i 2026.

Styret takker for tålmodigheten og engasjementet i denne prosessen. Vi mener denne løsningen både er fremtidsrettet og rettferdig, og vil bidra til å øke verdien og attraktiviteten til sameiet vårt.

# 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.

I 2025 har det vært flere branntilløp tilknyttet matlaging/kjøkken. Styret har mottatt forespørsel om påbud av komfyrvakt. Dette har siden 2010 vært påkrevd fra myndighetenes side i alle nye boliger og ved utskifting av eksisterende koketopp i eldre bygg. Styret har ikke myndighet til å påkreve at dette monteres, men vil sterkt oppfordre til det. **Under kontroll med Norsk Brannvern i 2026 vil dette være et aksjonspunkt slik at vi får kartlagt hvor mange som har montert komfyrvakt.**

## 3.2 Rømningsveier på balkongene

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

Det er viktig at alle beboere 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 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, jfr 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 medbeboerne, 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 og 2025 har styret ikke mottatt klager ifbm 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 2026 og foreløpig plan for etterfølgende år er tatt inn under.

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

### Vedlikeholdsplan 2026-2027

| År | Type | Kategori | Tekst | Pris | Pris basert på |
|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | Hvert år | Heis | Motum | 40.000 | Serviceavtale |
| 2026 | Hvert år | Ventilasjon | Bryn | 15.000 | Serviceavtale |
| 2026 | Hvert år | Kloakk | Xylem – koakkum | 30.000 | Serviceavtale |
| 2026 | Hvert år | Kloakk | Tømming av kum | 10.000 | Serviceavtale |
| 2026 | Hvert år | Brannsikring | Gjennomgang med Norsk brannvern | 60.000 | Serviceavtale |
| 2026 | Ekstra | Fellesareal | Ladestasjoner for elbil | 1.000.000 | Anbudsprosess |
| ? | Ekstra | Fellesareal | Oppgradering av inngangparti | 1.000.000 | Overslag |
| ? | Ekstra | Fellesareal | Utbedre adkomst til tak | 80.000 | Tilbud |

### Foreløpig vedlikeholdsplan 2027–2045 (årlige vedlikeholdsoppgaver kommer i tillegg)

| År | Type | Kategori | Tekst | Pris | Pris basert på |
|---|---|---|---|---|---|
| 2027 | Hvert 15. år | Bygg | Fasadene: Maling og reparering av betong | * | |
| 2030 | Ekstra | VVS | Rørfornying | * | |
| 2030 | Utsatt | Bygg | Sjekke dekke på tak | * | |
| 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 i 2023)

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.

## 6.2 Skifte dekke på tak (2025)

I henhold til vedlikeholdsplanen har styret i 2025 utført en tilstandsvurdering av dekke på tak i begge blokkene. Det ble ikke funnet noen svakheter, og tilstanden ble vurdert som god. Styret fører derfor opp taket på vedlikeholdsplanen i 2030 for en ny vurdering.

## 6.3 Forbedre adkomst til tak

Styret har i 2026 innhentet tilbud på å utbedre adkomsten til taket, slik at løsningen oppfyller gjeldende krav og regler innen HMS.

## 6.4 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.

I 2020 ble det innhentet pris på terrassoarbeidet. Firma AMT Terrasso Sør AS ga den gang da en pris på ca kr 600.000 for sliping av trappene.

I vedlikeholdsplanen har tiltaket vært satt opp for gjennomføring i flere omganger, senest i 2025. På grunn av vedtaket om ladestasjoner for elbil fra årsmøtet i fjor utsettes prosjektet til etter at dette er gjennomført. Det er gjort en vurdering av styret på at dette prosjektet må anses som et overskuddsprosjekt, og at kartlegging og en eventuell utbedring av avløpsrør skal prioriteres jamført diskusjonen under årsmøtet 2026. Prosjektet vil derfor ikke igangsettes i 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 en tilbyder å avstå grunnet skadehistorikken de seneste årene.

Under årsmøtet i 2025 ble det kommunisert følgende:

> *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 seksjonseiere fra å foreta større baderomsrehabiliteringer.*

I 2025 har styret jobbet med å innhente pristilbud for å utføre en tilstandsvurdering av avløpsrørene våre. Dette arbeidet har tatt noe lengre tid enn forventet. I mars 2026 ble det utført en kamerainspeksjon av stammer fra tak ned til bunnledning og ut til kommunalt anlegg, med en skriftlig sluttrapport og film. Resultatet av denne inspeksjonen er ikke klart før årsmøtepapirene utarbeides, og styret har dermed heller ikke et beslutningsgrunnlag å fremlegge for årsmøtet i 2026. Saken vil prioriteres høyt i styrets videre arbeid i 2026.

### 6.6 Fasadene (2027)

I vedlikeholdsplanen er det i 2027 oppført utbedring av skader på maling og betong. Styret vil i 2026 gjennomføre befaring for å se om dette er noe som må gjøres i 2027 eller om det skal flyttes lengre frem i vedlikeholdsplanen.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
**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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

**Organisasjonsnummer:** 977182425
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00,  Fagerborg skole, klasserom 228.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

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:**
Thanh Trung Nguyen 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Julie Sydow Mo er valgt.

✓ **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. Endring av navn på sameiet (vedtektsendring)

På grunn av adresseendringen for Blindernveien 2 bør sameiet bytte navn. På fjorårets møte ble det vedtatt at dette skulle adresseres i år. Styret har i forkant av årsmøtet innhentet forslag til nytt navn og avholdt en votering hvor det mest populære navnet ble "Sameiet Øvre Marienlyst".

Et navnebytte vil medføre en vedtektsendring.
Nåværende ordlyd i § 1:

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

Ny ordlyd i § 1:

*«Sameiet Øvre Marienlyst (gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo) ble opprettet 01.01.2016.»*

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Årsmøtet vedtar at sameiets navn endres Sameiet Øvre Marienlyst. Vedtektene §1 endres tilsvarende.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Sameiet Nedre Blindern (gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo) ble opprettet 01.01.2016 med navnet Eierseksjonssameiet Blindernveien 2 og 4. Sameiet byttet navn til Sameiet Nedre Blindern på årsmøtet 14. april 2026.

Vedtatt. Det ble fremmet benkeforslag om alternativt navn.

1. Avstemning over benkeforslag:
Det ble først stemt over hvorvidt benkeforslaget skulle tas opp til votering.
Sameiet Nedre Blindern fikk 29 stemmer og ble vedtatt tatt opp som alternativ.

2. Avstemning over navn.
Det ble deretter stemt mellom følgende alternativer:
Sameiet Øvre Marienlyst – 15 stemmer
Sameiet Nedre Blindern – 19 stemmer

✓ Sameiet Nedre Blindern ble vedtatt som nytt navn.

3. Endelig vedtak:
Årsmøtet vedtar at sameiets navn endres til Sameiet Nedre Blindern.
Vedtektene § 1 endres tilsvarende.

Tillegg (benkeforslag – historikk)
Det ble videre fremmet og enstemmig vedtatt følgende tillegg til § 1:
Sameiet Nedre Blindern (gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo) ble opprettet 01.01.2016 med navnet Eierseksjonssameiet Blindernveien 2 og 4. Sameiet byttet navn til Sameiet Nedre Blindern på årsmøtet 14. april 2026.

## 8. Finansiering av elbilladere

Som beskrevet i årsrapporten har sameiet jobbet med etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplass etter at et krav om dette ble fremlagt på årsmøtet i 2023. Styret har gjennomført en anbudsprosess med bistand fra Elbilforeningen og landet på et tilbud.

Total prosjektkostnad er estimert til 1 150 000 kr, hvorav 280 000 kr dekkes av innvilget tilskudd fra Oslo kommune. Per nå har ikke sameiet økonomi til å finansiere et slikt prosjekt etter flere større investeringer de seneste årene. Alternativene er derfor å finansiere dette over ekstraordinære innbetalinger, eller å foreta ytterligere låneopptak.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler låneopptak fremfor engangsinnbetaling for å fordele kostnaden over tid.

**Forslag til vedtak:**
Prosjektet for etablering av ladeanlegg finansieres ved låneopptak med en ramme på inntil 1 MNOK.

Vedtatt. Det ble fremmet benkeforslag om å utsette finansieringen.

1. Avstemning over benkeforslag.
Benkeforslaget ble satt til votering:
15 stemte for
20 stemte imot

✓ Benkeforslaget fikk ikke flertall og falt.

2. Avstemning over styrets forslag:
Deretter ble styrets forslag til vedtak satt til votering:
25 stemte for
14 stemte imot
1 stemte blankt.

Styrets forslag ble vedtatt.

## 9. Vannlekkasje fra glasstak i B4

Fremmet av: Sølvi Skram Vedø, Sigurd Vedø, Berit Fortun, Betsey-Marie Eskeland, Magnus Berg Jørgensen

Lekkasje i tak/glassvindu i trappeoppgang i B4 har vedvart i mer enn ti år og situasjonen har forverret seg betraktelig. Det er synlige skader på håndløperne, og det blir vått innendørs når det er regn og snøvær ute.

**Styrets innstilling**
Styret er enig i at forholdet må utbedres, men anbefaler at gjennomføringstidspunkt og omfang vurderes som del av den løpende vedlikeholdsplanleggingen.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Forslaget ble satt til votering:
15 stemte for
✗ 22 stemte imot

Forslaget fikk ikke flertall og falt.

## 10. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Aina Marie Aalholm

Følgende stilte til valg:
Aina Marie Aalholm

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Anders Nordbø
Rune Sandbakken

Følgende stilte til valg:
Anders Nordbø
Rune Sandbakken

## 11. Hagekomite

**Leder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Peder Skotte

Følgende stilte til valg:
Peder Skotte

**Medlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Lene Myrum Haugen
Agnes Heen
Juni Mathiesen
Eva Rørstad

Følgende stilte til valg:
Lene Myrum Haugen
Agnes Heen
Juni Mathiesen
Eva Rørstad

**Sjåfør (1 år)**
Følgende ble valgt:
Gjertrud Helland

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Helland

## 12. Valgkomite

**Medlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Gjertrud Helland
Ola Nordal

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Helland
Ola Nordal

## 13. Vaskerikomite

Vaskerikomiteen har ansvar for å følge med på vaskeriene og bidra til at det er ryddig og ordentlig der.

**Wilhelm Færdens vei 10 (1 år)**

Følgende ble valgt:
Sebastian Christian Lacasce

Følgende stilte til valg:
Sebastian Christian Lacasce

**Blindernveien 4 (1 år)**

Følgende ble valgt:
Aalholm Aina Marie

Følgende stilte til valg:
Aalholm Aina Marie

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.

# 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
WILHELM FÆRDENS VEI 10

Dato: 10.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530165
9115382

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 88

Vi viser til bestilling av 20260410 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

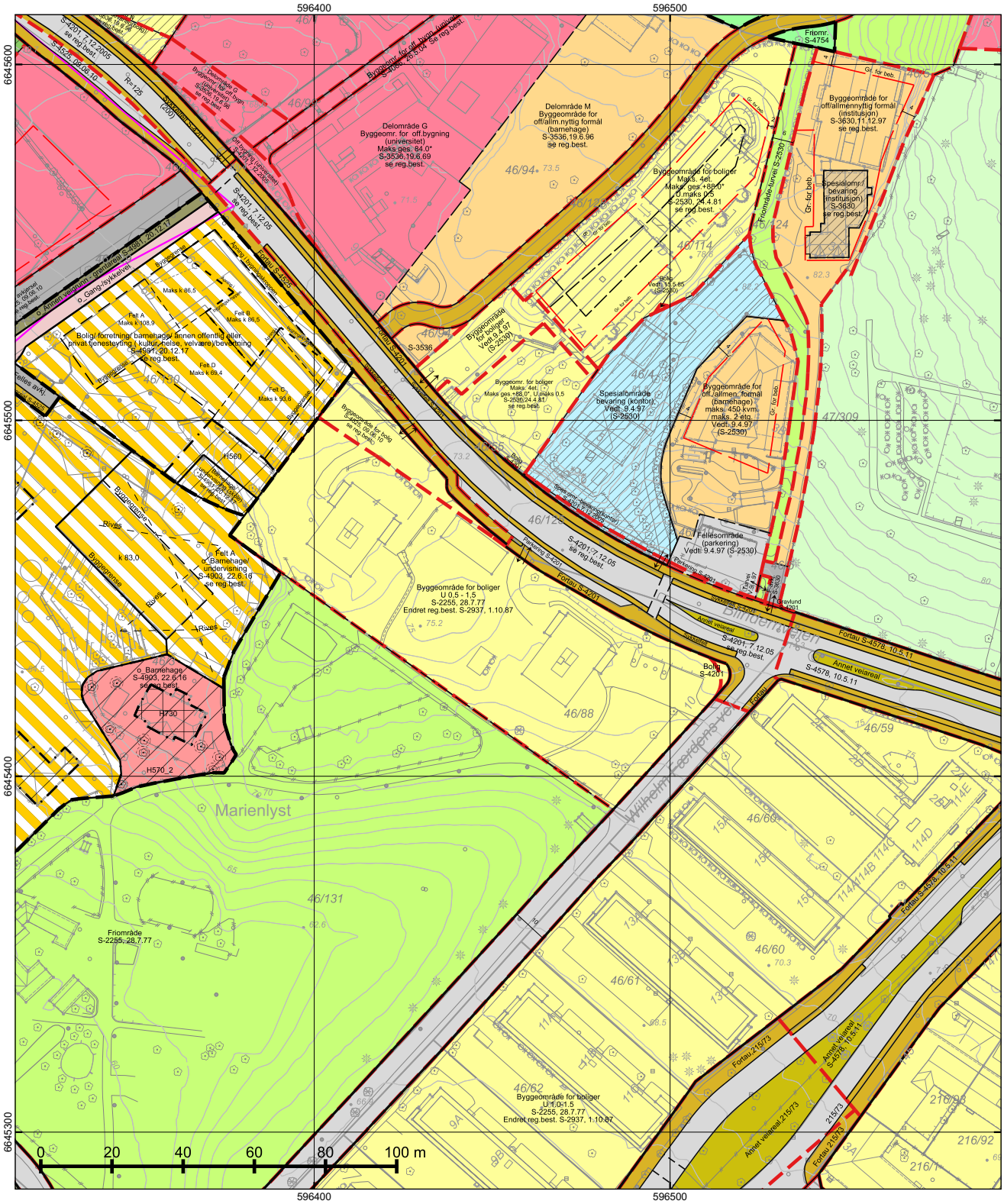
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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
5
3B
47/309
46/65
4
46/125
46/119
46/5
6645450
Blindernveien
46/3
10
46/88
2E
46/59
2D
2C
2B
2A
114E
6645400
Marienlyst
Wilhelm Færdens vei
15A
46/60
15B
15C
114A
114B
114C
114D
13A
46/131
596500
6645350
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 10.04.2026 Målestokk 1: 1000




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

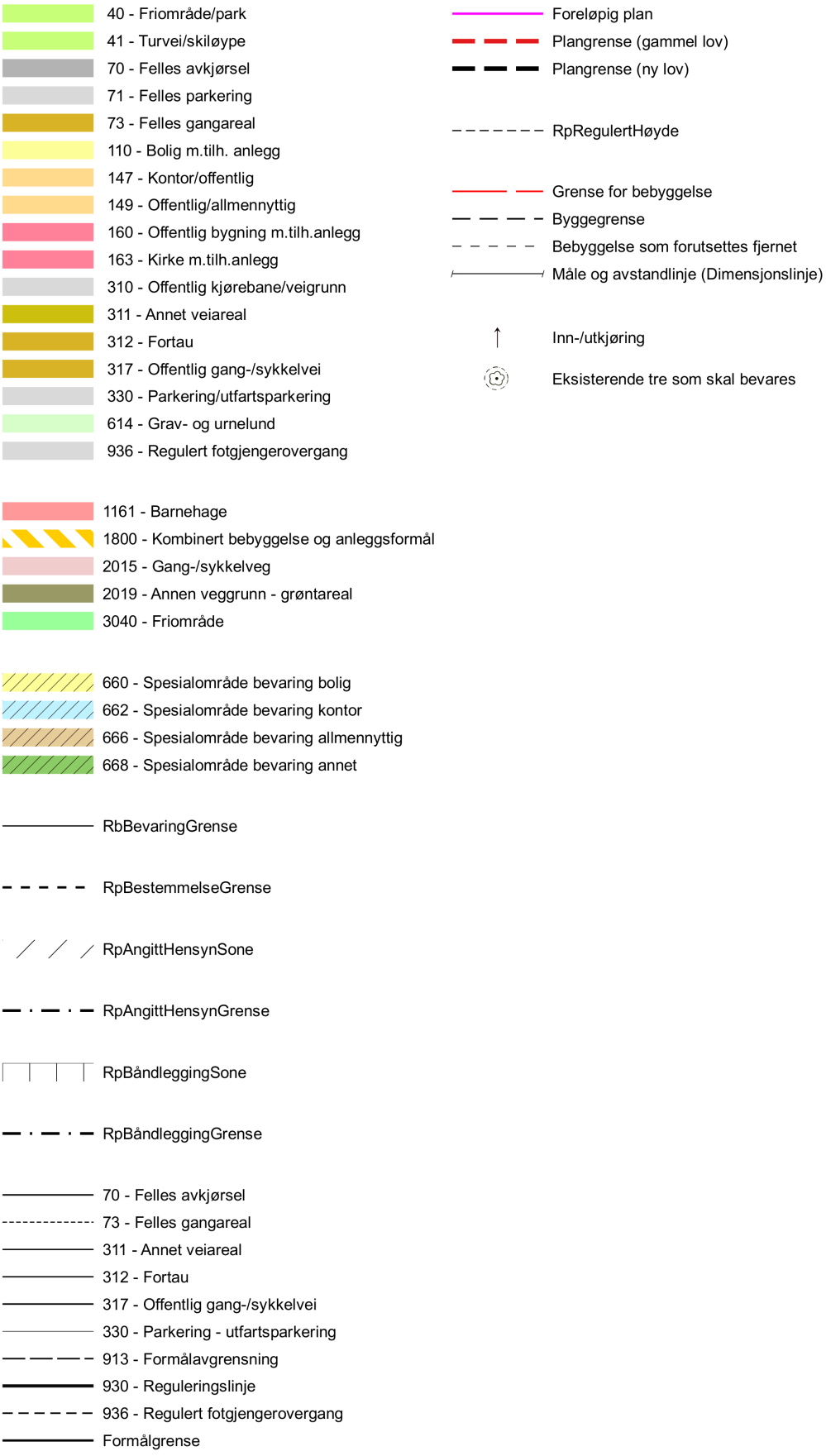
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

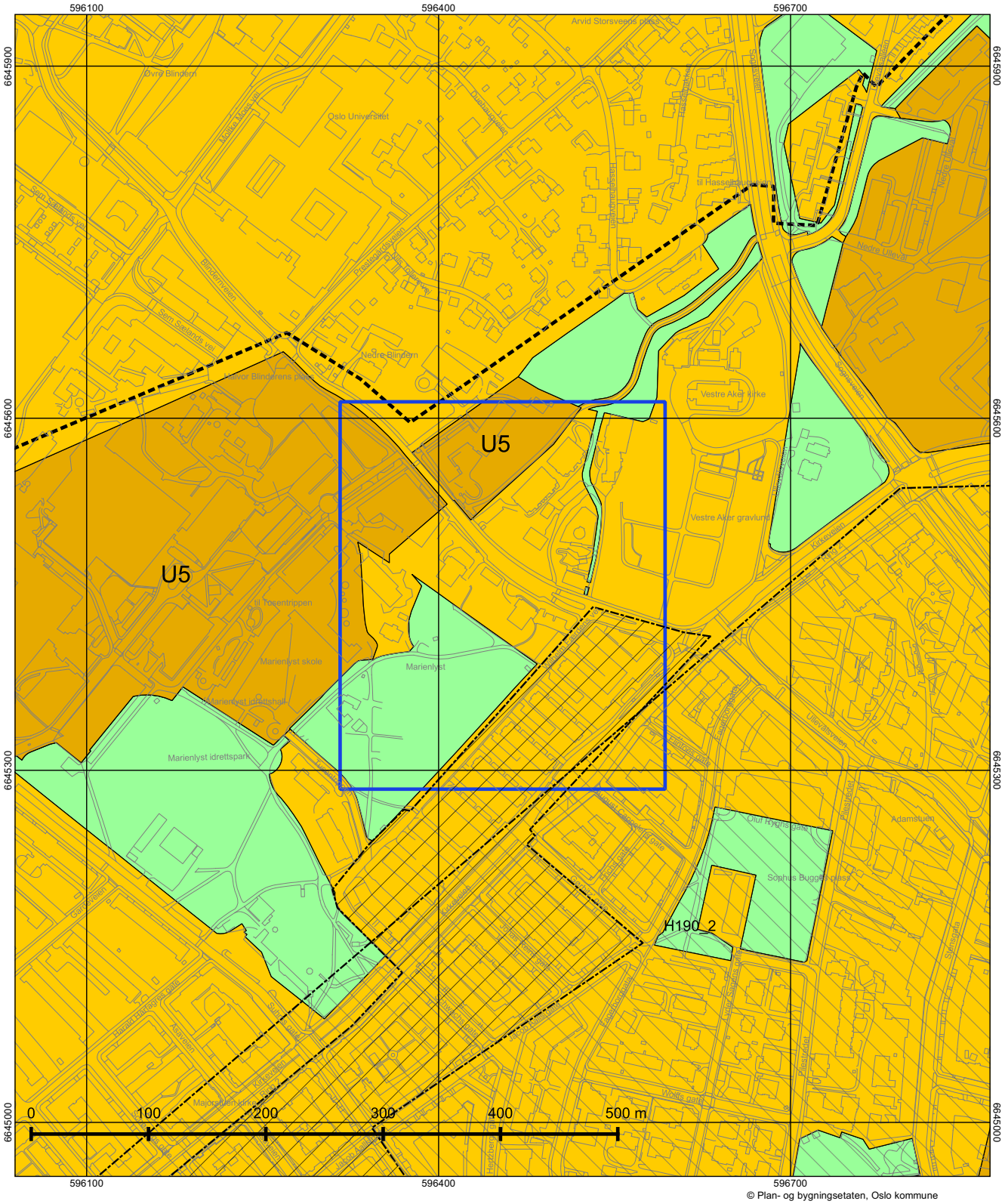
PlottID/Best.nr: 155758/ 86530165
Deres ref.:
Adresse: Wilhelm Færdens vei 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/88

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






Oslo

Dato: 10.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155758/86530165
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-655

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

S-655 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-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-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.

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2026/02502-6 | Mari Helene Slagsvold | 16.04.2026 |

Adresse: Wilhelm Færdens vei 10
Eiendom: 46/88
Ansvarlig søker: ARCHFOSS JOCHEN FANDLER
Tiltakshaver: OSLO RENOVERING AS

## Tillatelse til tiltak - Wilhelm Færdens vei 10

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring av innvendig røropplegg som vi mottok 02.03.2026. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte tegning og ansvarsretter.**

**I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som våtromsarbeid, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.**

## Søknaden

Søknaden omfatter nytt røropplegg for eksisterende og nytt våtrom i leilighet med bolignummer H1102 i Wilhelm Færdens vei 10. Boligblokken ligger bydel St. Hanshaugen.

## Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

### Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

**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

### Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

## Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §21-4.

## Godkjente tegninger

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

På tegningen er det vist nytt våtrom i eksisterende kjøkken. Endringen er fra hoveddel til hoveddel og ikke søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det er kun rørinstallasjonene som inngår i denne godkjenningen.

## Erklærte ansvarsretter

Erklærte og omsøkte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

### Innsending av erklæringer

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

## Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

## Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## 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 dere se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og dere kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

*Sophie Katrin Sterud*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Plan 10. etasje eksisterende og ny
Gjennomføringsplan

Mottakere:
ARCHFOSS JOCHEN FANDLER, Jochen Fandler

Kopi til:
OSLO RENOVERING AS, Mehmet Karakus

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 kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Dokic Construction AS
Sønsterudveien 2 A
1410 KOLBOTN

Dato: 20.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201113804-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BLINDERNVEIEN 2 | Eiendom: | 46/88 |
| Tiltakshaver: | Anders Thome | Adresse: | Brynsveien 18, 0667 OSLO |
| Søker: | Dokic Construction AS | Adresse: | Sønsterudveien 2 A, 1410 KOLBOTN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - BLINDERNVEIEN 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.03.2012.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.03.2012 av:***

***Sissel Haugen - Saksbehandler***
***Mirjana Rakic - Enhetsleder***

**Kopi til:**
Anders Thome, Brynsveien 18, 0667 OSLO, at@anthome.no

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen
Frøydis vei 17 B
1185 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201401500-7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sturla Flem Rinvik | Dato: 03.12.2014<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BLINDERNVEIEN 2 | Eiendom: | 46/88/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ann Elin Bratset | Adresse: | Blinderveien 2, 0361 OSLO |
| Søker: | Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen | Adresse: | Frøydis vei 17 B, 1185 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - BLINDERNVEIEN 2

Den dokumentasjon som er fremlagt i søknad om ferdigattest av 28. november 2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.12.2014 av:***

***Sturla Flem Rinvik - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

Kopi til:
Ann Elin Bratset, Blinderveien 2, 0361 OSLO, aebratset@gmail.com

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGNINGSINGENIØR SVEIN GRANLI AS
Granittåsen 19
3480 FILTVET

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 08.11.2023 |
|---|---|---|---|
| Svein Granli | 201406046 - 6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Jetmir Sabani | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | BLINDERNVEIEN 2 | Eiendom: | 46/88/0/0 |
| Tiltakshaver: | JON ERIK BJØRSTAD | Søker: | BYGNINGSINGENIØR SVEIN GRANLI AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Blindernveien 2

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg mellom kjøkken og stue, mottatt 07.11.2023.**

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

## Godkjente tegning

| Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201406046 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan | | | 1/11 |

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Jetmir Sabani - saksbehandler***
***Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
JON ERIK BJØRSTAD, KRINGSJÅVEGEN 74, 2618 LILLEHAMMER

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.

Byggemester
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.

Byggningsinspektør
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. —

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Scala arkitekter AS
Maridalsveien 29
0175 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201313468-11<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Dato: 08.09.2014<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BLINDERNVEIEN 2 | Eiendom: | 46/88/0/0 |
| Tiltakshaver: | Hertzberg Varmeteknikk AS | Adresse: | Huldreveien 11 1, 0781 OSLO |
| Søker: | Scala arkitekter AS | Adresse: | Maridalsveien 29, 0175 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# FERDIGATTEST - BLINDERNVEIEN 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.09.2014.

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

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201313468** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan kjeller | A4.00 | 17.09.2013 | 1/14 |
| Plan 1 etasje | A4.01 | 17.09.2013 | 1/15 |

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.09.2014 av:***

***Kjell Grønseth - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - enhetsleder***

Kopi til:
Hertzberg Varmeteknikk AS, Huldreveien 11 1, 0781 OSLO, sigurd@hvt.no

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 32A
0358 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: 201908467-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen | Dato: 21.11.2019<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BLINDERNVEIEN 2 | Eiendom: | 46/88/0/0 |
| Tiltakshaver: | MARIA LANGE AKRIM | Adresse: | HOLBERGS VEI 25 B, 1412 SOFIEMYR |
| Søker: | ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR | Adresse: | Stensgata 32A, 0358 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# Ferdigattest - Blindernveien 2

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 07.11.2019.**

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

## Klagefristen er tre uker

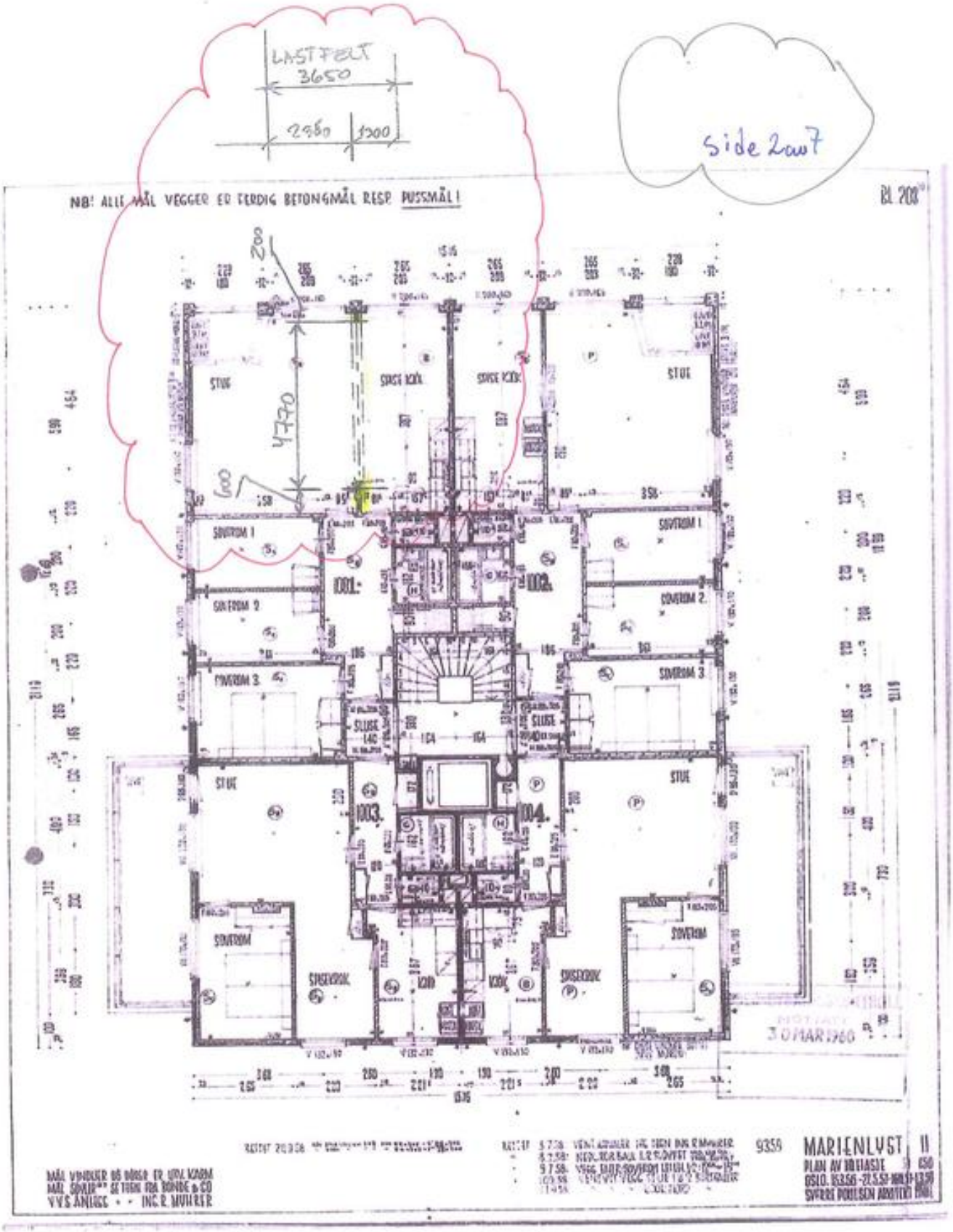
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

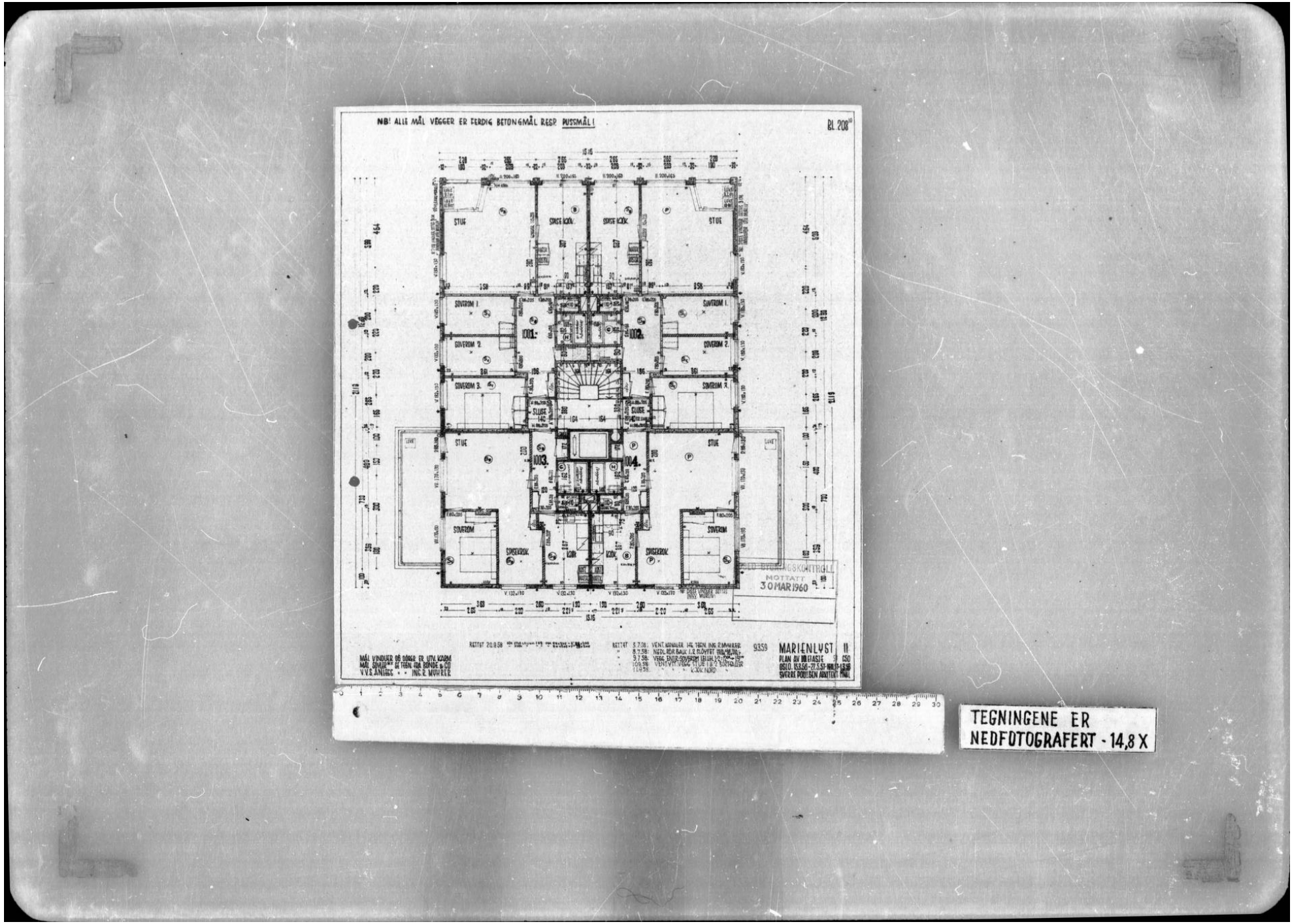
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.11.2019 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
MARIA LANGE AKRIM, HOLBERGS VEI 25 B, 1412 SOFIEMYR


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
SPISEROM
BAD
WC
SLUSE
1001.
1002.
1003.
1004.
30 MAR 1960
9358
MARIENLYST II
PLAN AV 1ØTASJE


NB! ALLE MÅL VEGGER ER FERDIG BETONGMÅL REGR PUSSMÅL!
BL 208
STUE
SPISEKJØK.
SOVEROM 1
SOVEROM 2
SOVEROM 3.
SLUSE
1001.
1002.
1003.
1004.
KJØK.
SPISEROM.
SOVEROM
MOTTATT
30 MAR 1960
MARIENLYST II
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

**Approbasjon.**

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted 46/1+3+7+56, blokk 2, Blindernveien 2 | 58/180 | Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 |
| Arbeidets art Höyhus | Innlevert 27/1-58 | |
| Bygningens art | | |
| Byggherre Marienlyst Byggelag v/o.r.sakf. Niels Friis, | | |
| Byggemelder Prinsensgt. 12. tlf. 421726. | | |

Arkitekt Sverre Poulsen, Kirkegt. 15. tlf.410690.

SH/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplansjefens påtegninger på kvartalskartet, senest av 6/2 1958.

Helserådets uttalelse av 17/2 1958, brannvesenets av 22/2 1958 og oppmålingsvesenets av 21/2 1958 følger vedlagt i gjenparter.

G.nr. 46/88 og g.nr. 46/89 må sammenføyes under ett matr. nr. Nytt målebrev må utarbeides og tinglyses.

Tilfluktsrommet godkjennes da det er helt likt det godkjente tilfluktsrom i blokk 4 som er beregnet for samme antall personer.

Av liknende grunner vil bygningsrådets retningslinjer av 27/11-57 for krav til antall og størrelse av heiser heller ikke bli gjort gjeldende for dette bygg.

Leiligheter som ikke har lovlig kjökken, må bare utleies til enslig person.

Avstanden fra balkongfasade til brannveien skal være 3 til 8 m. Veivesenet må varsles for kontroll når brannveiene opparbeides.

Det forutsettes at heisen ikke skal gå höyere enn til 9. etasje, da oppbygg for skiverom ville bli synlig höyt over taket.

Andre oppbygg over tak enn de det er gjort rede for i de innsendte snitt-og fasadetegninger, kan ikke påregnes godkjent.

Eventuell tilleggsmelding på slike oppbygg må behandles som söknad om unntak og forelegges bygningsrådet.

Vedlagte regler av 6/2- og 6/9 1951 for prövning av betong må følges.

Bygningsrådets bestemmelser av 9/12 1953 for midlertidig oppsetting av ildsteder ved nybygg må følges.

Forövrig vises til bestemmelsene på siste side, spesielt pkt.1.5. 6 og 7.

Fortsettes

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*
*Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.*

For byggetillatelse kan gi, må [illegible]: /til 1.etasjes dekke/

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. [illegible] være stemplet [illegible] rel, Klingenberggt. 4, III. ☎ 41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [x] G. *) grunnstykkene være sammenføyet.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.
- [ ]

**För videre stöpetillatelse gis, må ventilasjonsanlegget være approbert.**

Oslo, bygningskontrollen, den 7. mars 1956.

Y. Riis
bem

S. Nesheim

*) ordnet iflg oppmld.
nytt hnr. 88.

Arkitekt Sverre Poulsen,
Kirkegt. 15,

Oslo.

20. april 1960.

arkitekt Nesheim

SN/SH 58/180

Höyhus på gnr. 46, bnr. 1+3+7+56, Blokk 2,
Blindernvn. 2, tilhörende: Marienlyst Byggelag v/e.r.sakf.Hielm Friis.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20 samt brev av 29/3-60 approberes.

En tar forbehold i anledning rom mrk. "Disp.". Det må redegjöres for bruken av disse rom.

Tilfluktsrom forutsettes å ha den tidligere godkjente utstrekning.

Byggelöyvekontorets stempling av de nye tegningene er unödvendig.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel-nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 utgår og må makuleres.

For övrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll

S. Nesheim
fung.

**OSLO KOMMUNE**
**HEISKONTROLLEN**

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 NOV 1959
46.1 jnr 180
L.nr. 3061 58

# GODKJENNELSESERKLÆRING

for den anmeldte automatiske person- heis i

matr. nr. 2 Blindernveien

Last: 6 personer

Eier: Ingenier O.J.Dybvik A/S

Anmelder: Wiebach A/S

Fabrikant og nr.: " - " 5148

Heisen er utført i samsvar med den godkjente anmeldelse og med vedtektene for innretning og drift av heisanlegg av 6. januar 1948 og kan tas i bruk.

Oppmerksomheten henledes på vedtektenes § 31, p. 3:
Enhver ulykke, uhell og større feil med en heis skal av dennes eier eller av den som er ansvarlig for driften straks meldes til heiskontrollen.

For denne erklæring er betalt kr. 40-

Oslo, kontrollen med heisanlegg, den 4. november 1959

W.J
Heisinspektør

Rd. 1500. 9-59. H. A.

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.

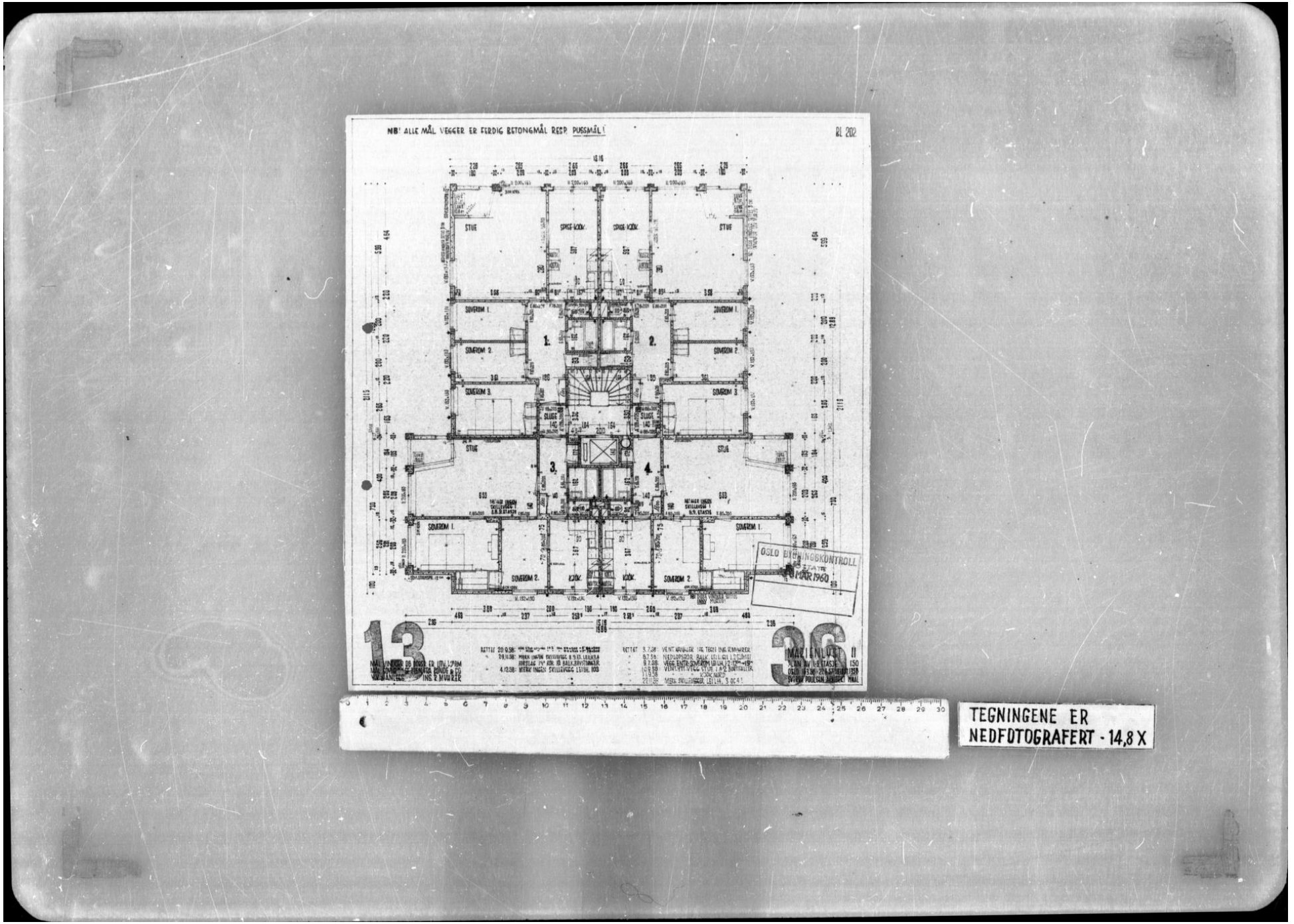
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggingsinspektør
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. —




TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0181/25
Vår referanse: 3728523/26194598
Bestilling: C3 2025-04-14 85

Dato
14.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 4448 | 105 | 24.4.1958 | BESTEMMELSE OM VEG<br>DIVERSE PÅTEGNING<br>FESTEKONTRAKT - VILKÅR |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 46 | 88 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

24 APR 1958 4448

Stempelmrk. Kr. 2.300,-
Kassert den 21.6-57
Kirkedepl.

# 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-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/4448/105
Uthentet 2025-04-14 10:24




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 tomtene 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, hvorimot 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 långiverens eller vedkommende kommune til festerettens overföring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

- 4 -

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 avstätte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjönn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfelle hvor grunnavståingen volder festeren 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) bygninge- 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.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0181/25
Vår referanse: 3728519/26194578
Bestilling: C3 2025-04-14 83

Dato
14.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 36133 | 105 | 23.11.1983 | ERKLÆRING/AVTALE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 46 | 88 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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 fellesskap til fullmakt.
Sigurd Tønsberg (sign)

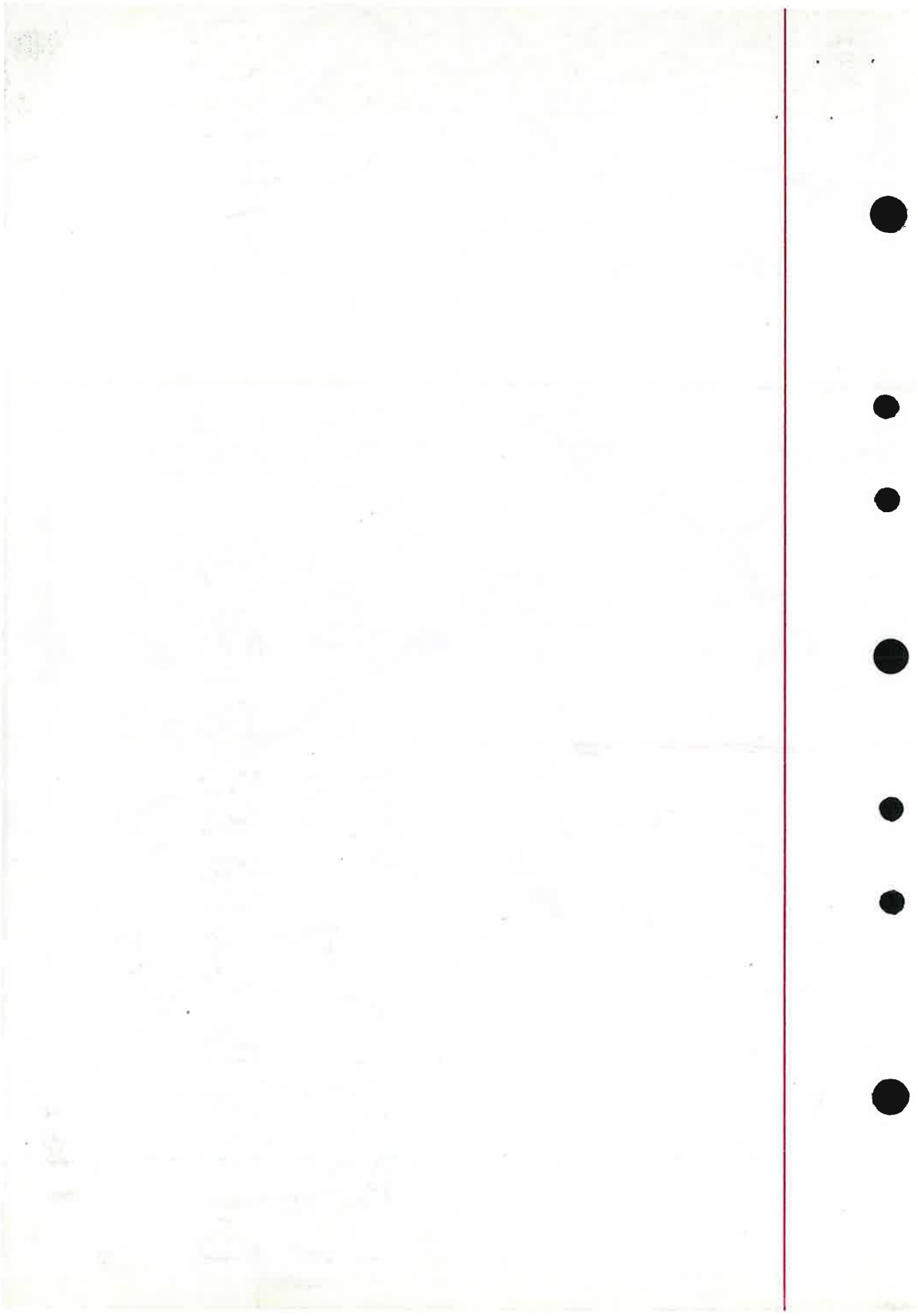
**Dokumentet returneres til:**

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

Rett gjengivelse av original sett
Sigurd Tønsberg




Rett gjengitt



GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3

# PLAN SOKKELETASJE

SEKSJ. NR 1
(201)

SEKSJ. NR. 2
(202)

SEKSJ. NR
3
(203)

TRAPP

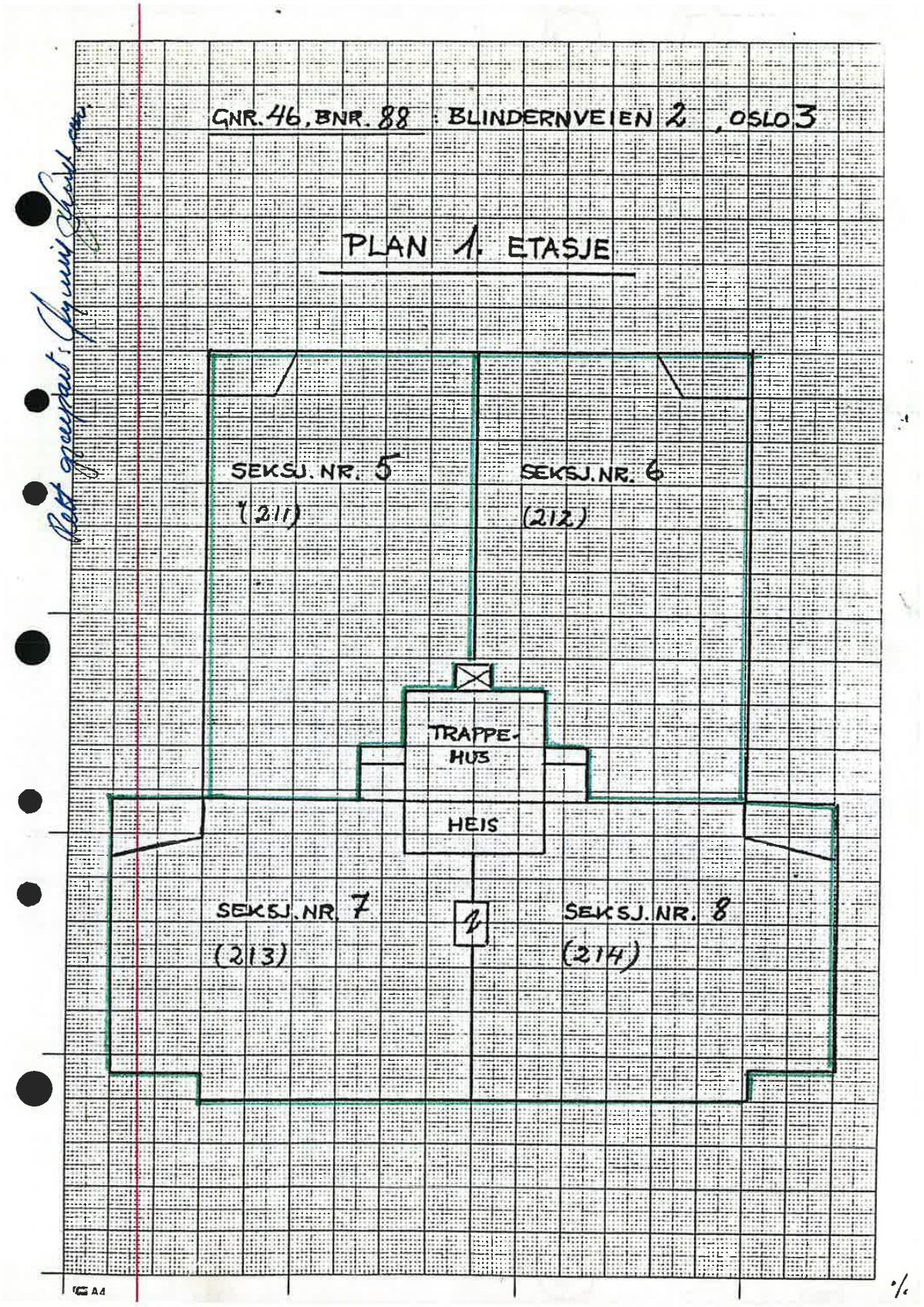
SEKSJ. NR
4
(204)

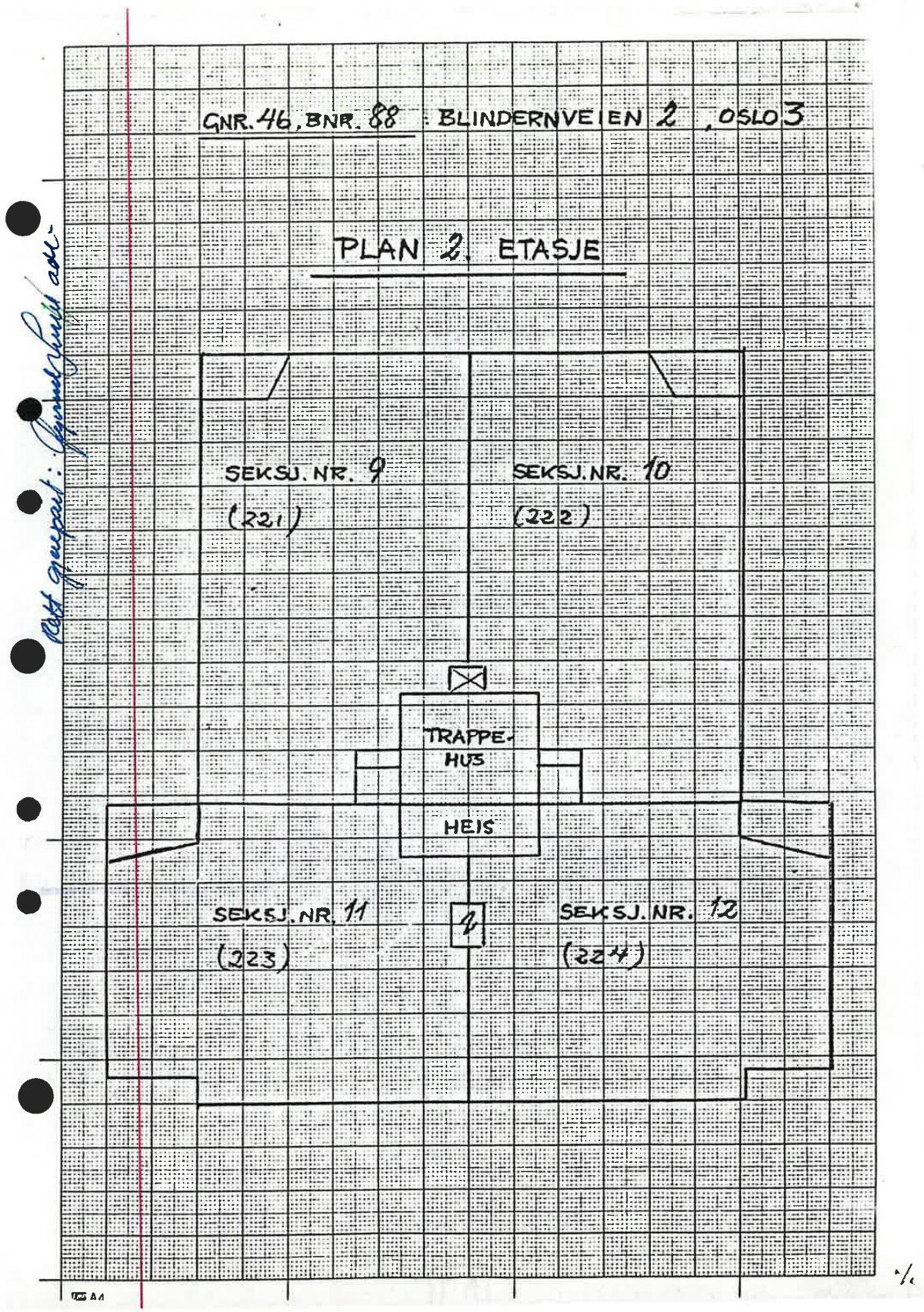
INNGANG | HEIS | SØPPEL | SØPPEL | REPOS

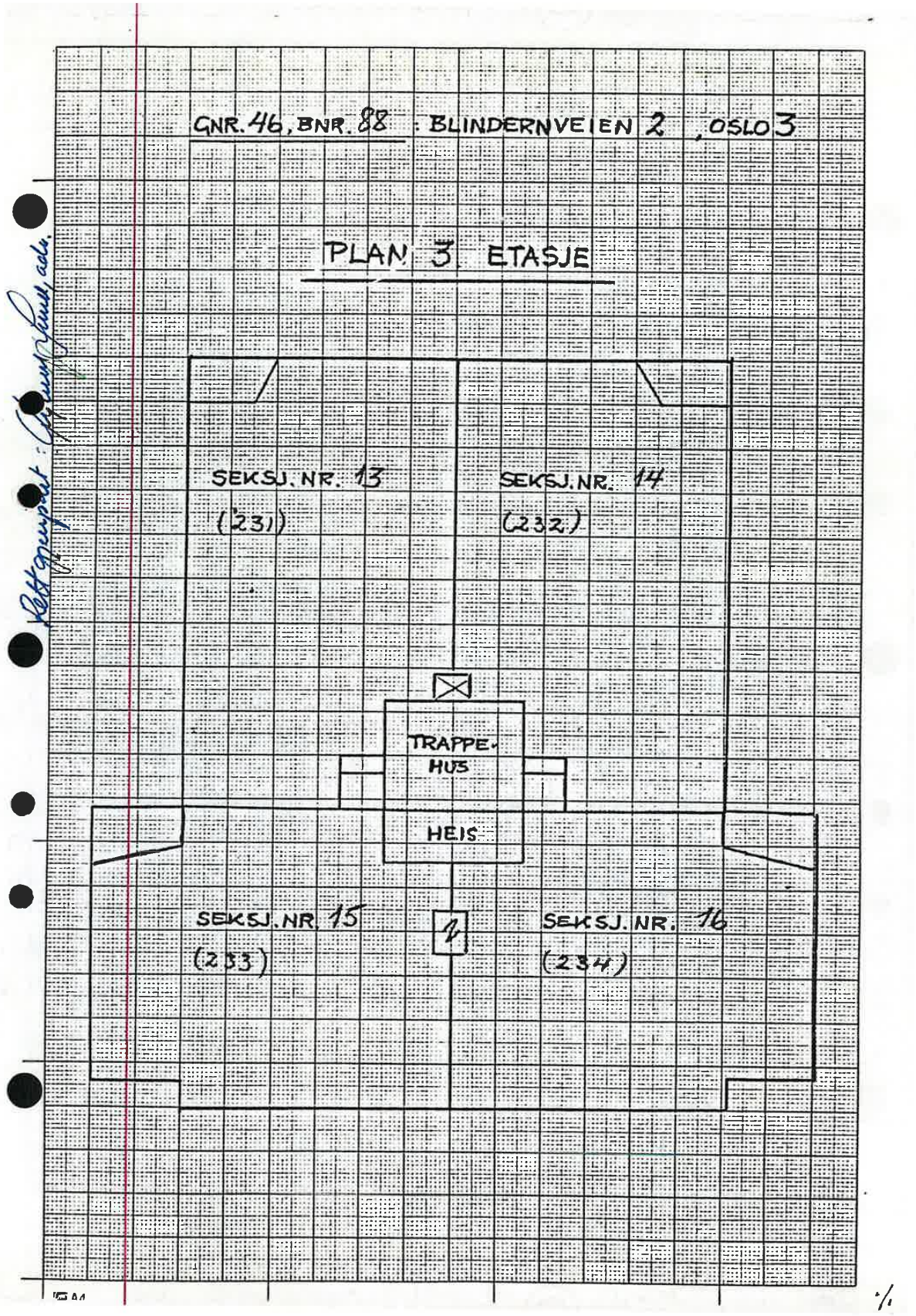
GANG

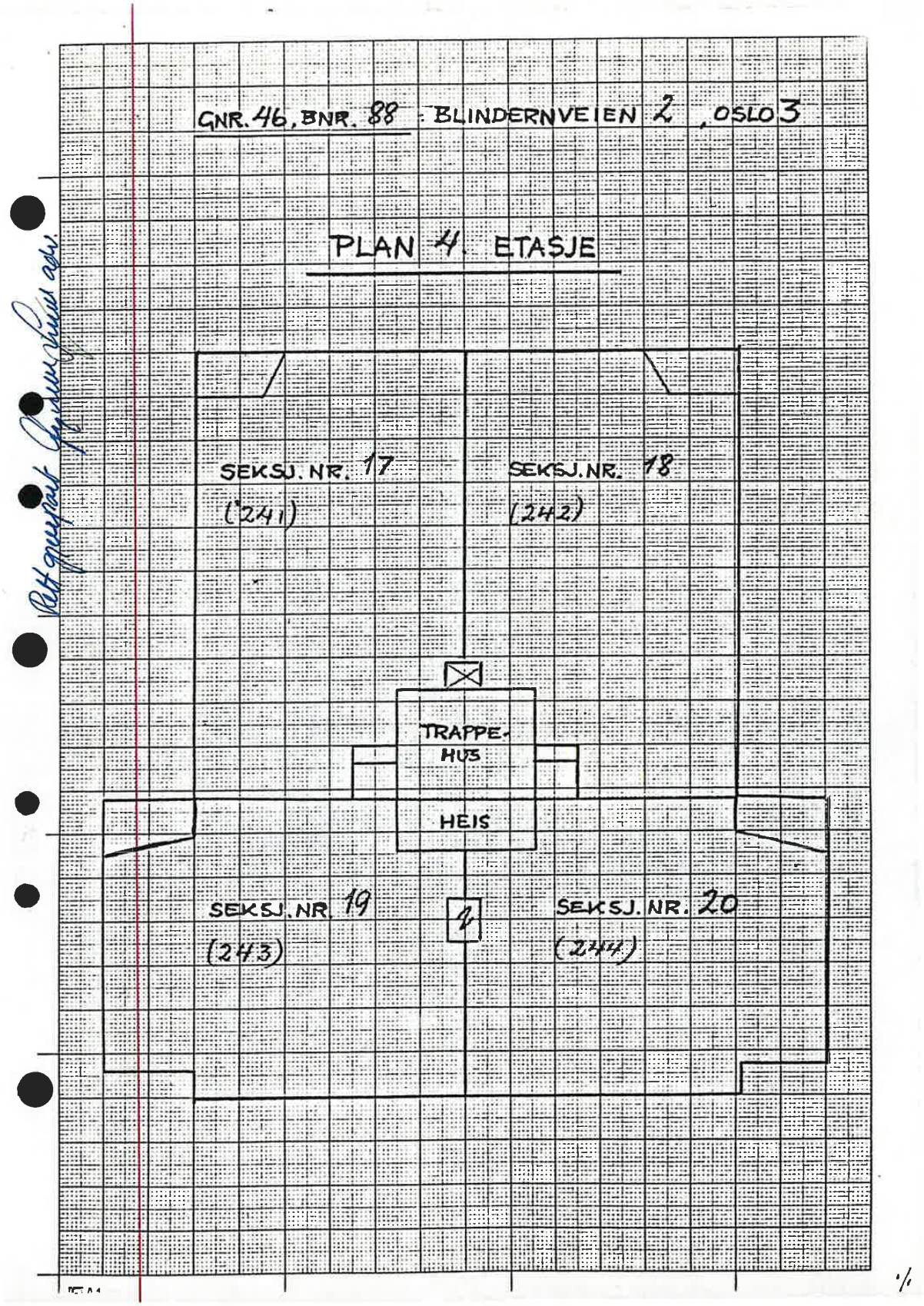
REPOS | FELLESROM : SYKLER, REDSKAP, M.V. | FELLESVASKERI

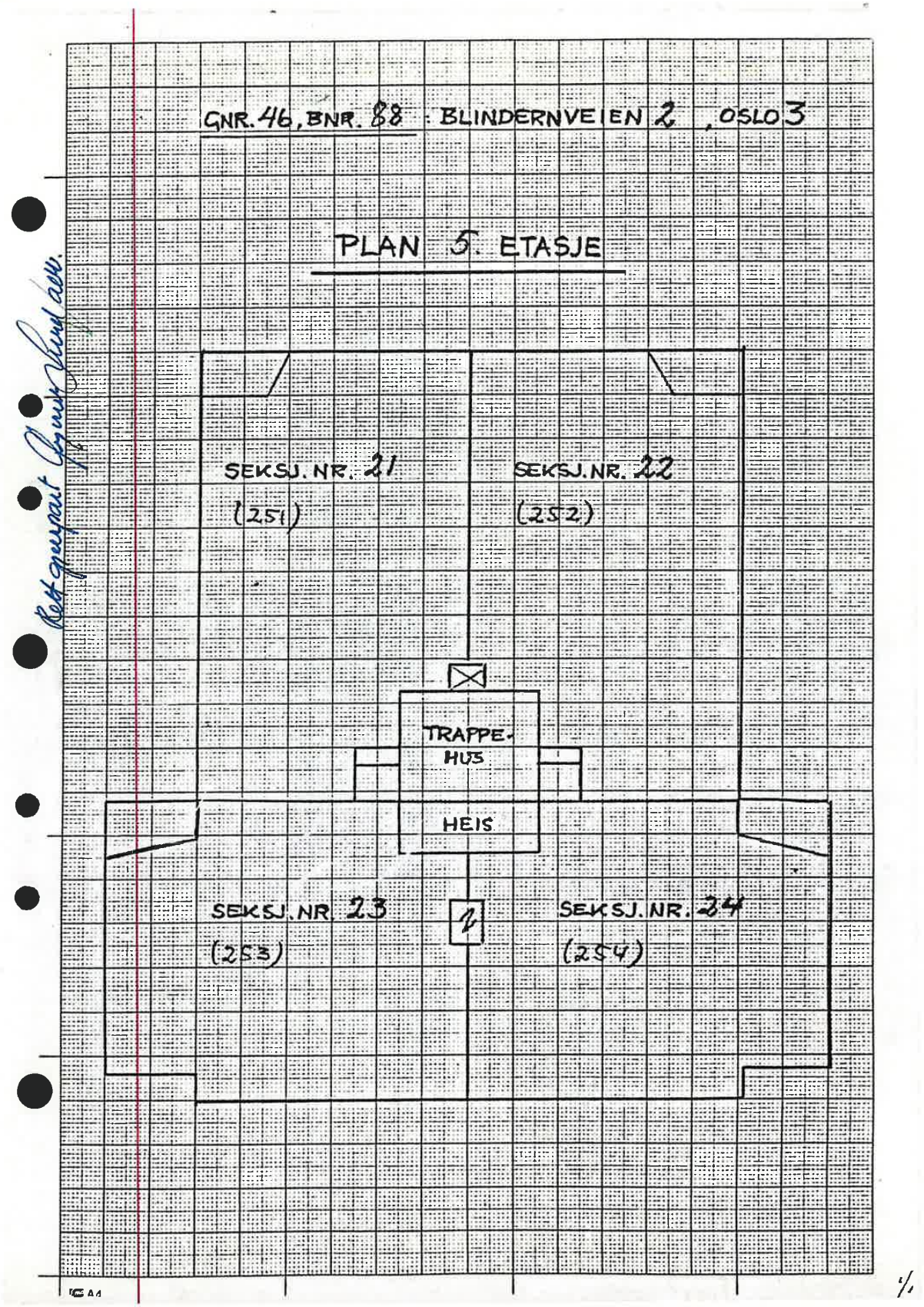
A4

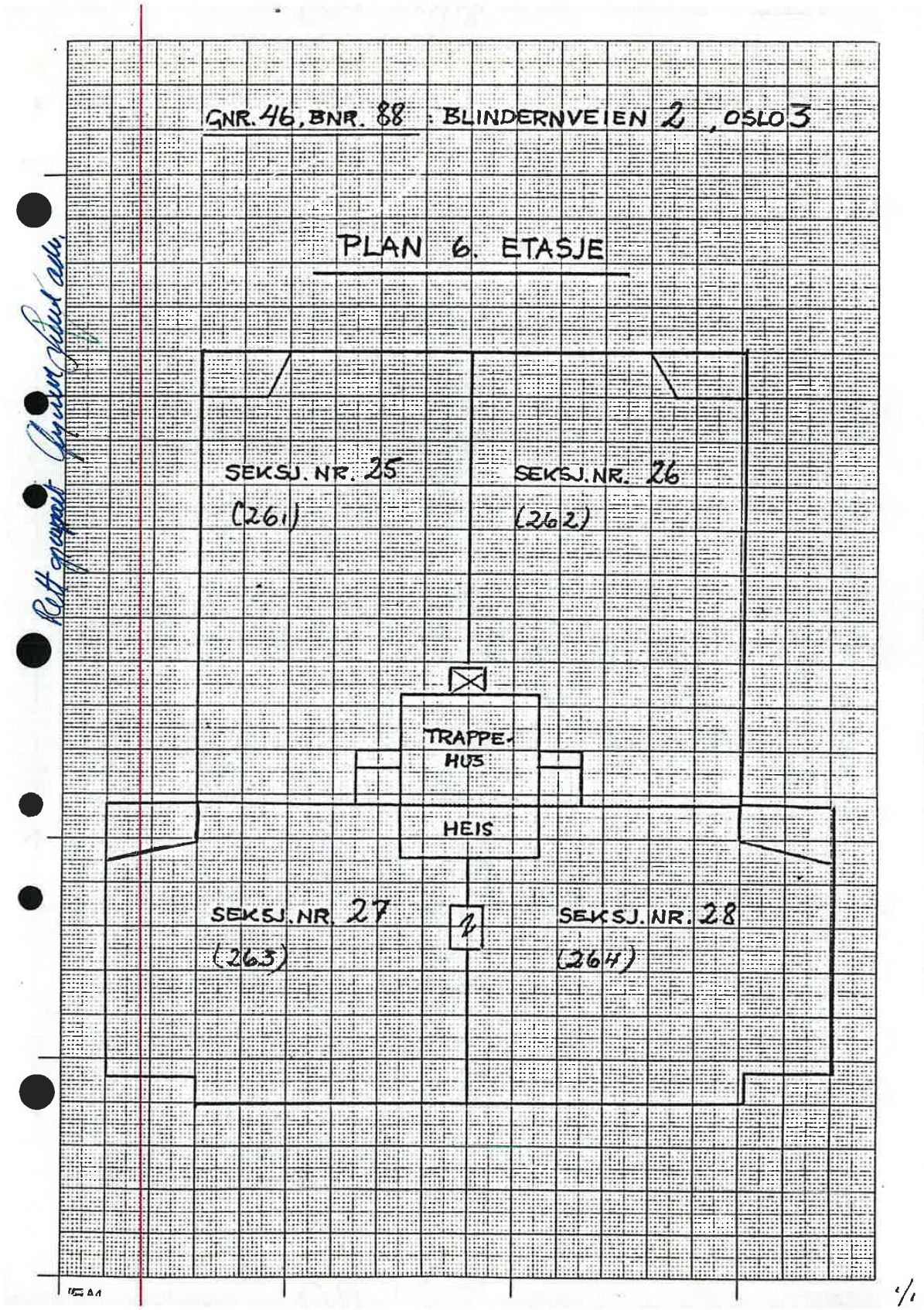

GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2 , OSLO 3
PLAN 1. ETASJE
SEKSJ. NR. 5
(211)
SEKSJ. NR. 6
(212)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 7
(213)
1
SEKSJ. NR. 8
(214)

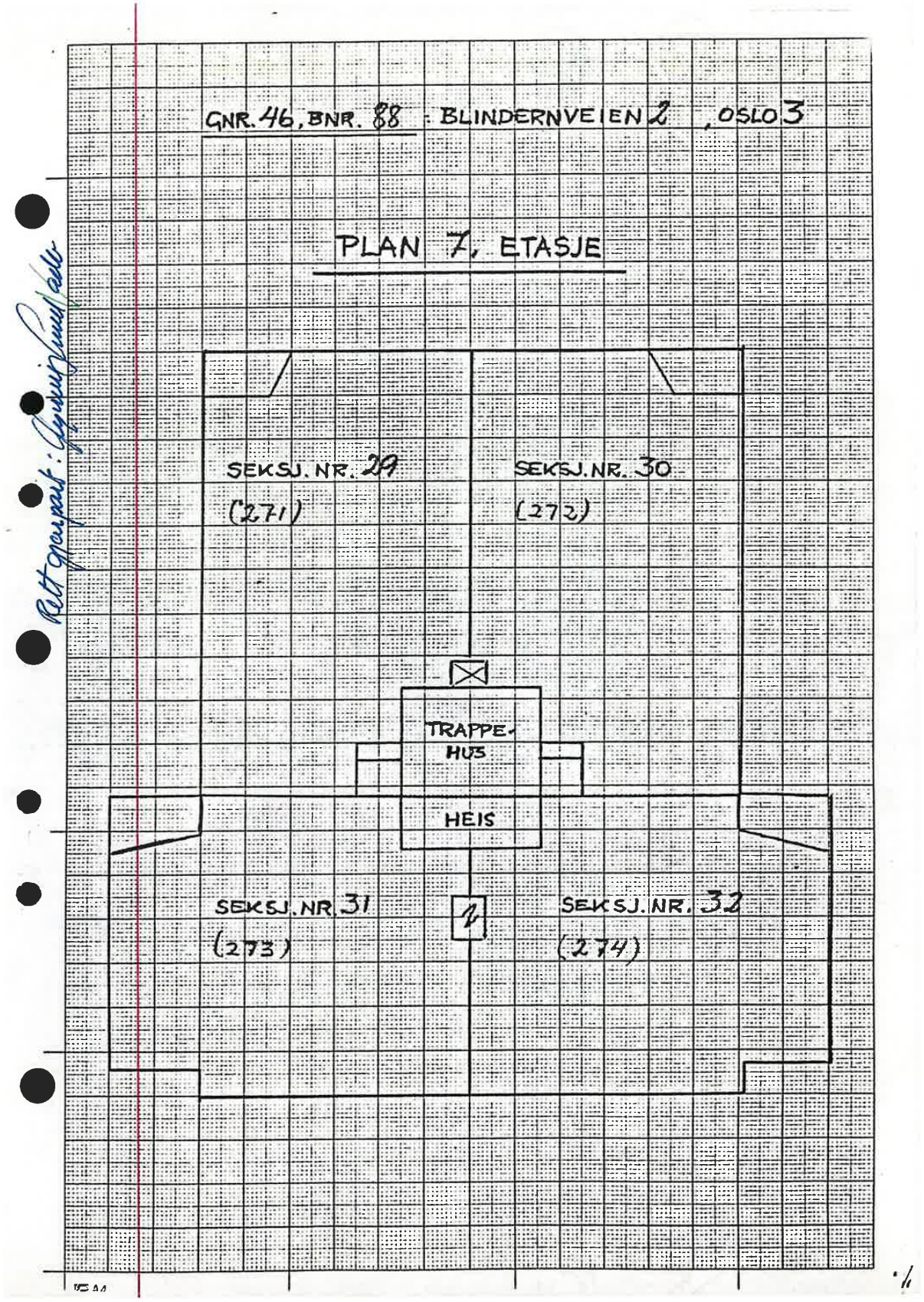

GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN 2. ETASJE
SEKSJ. NR. 9
(221)
SEKSJ. NR. 10
(222)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 11
(223)
SEKSJ. NR. 12
(224)

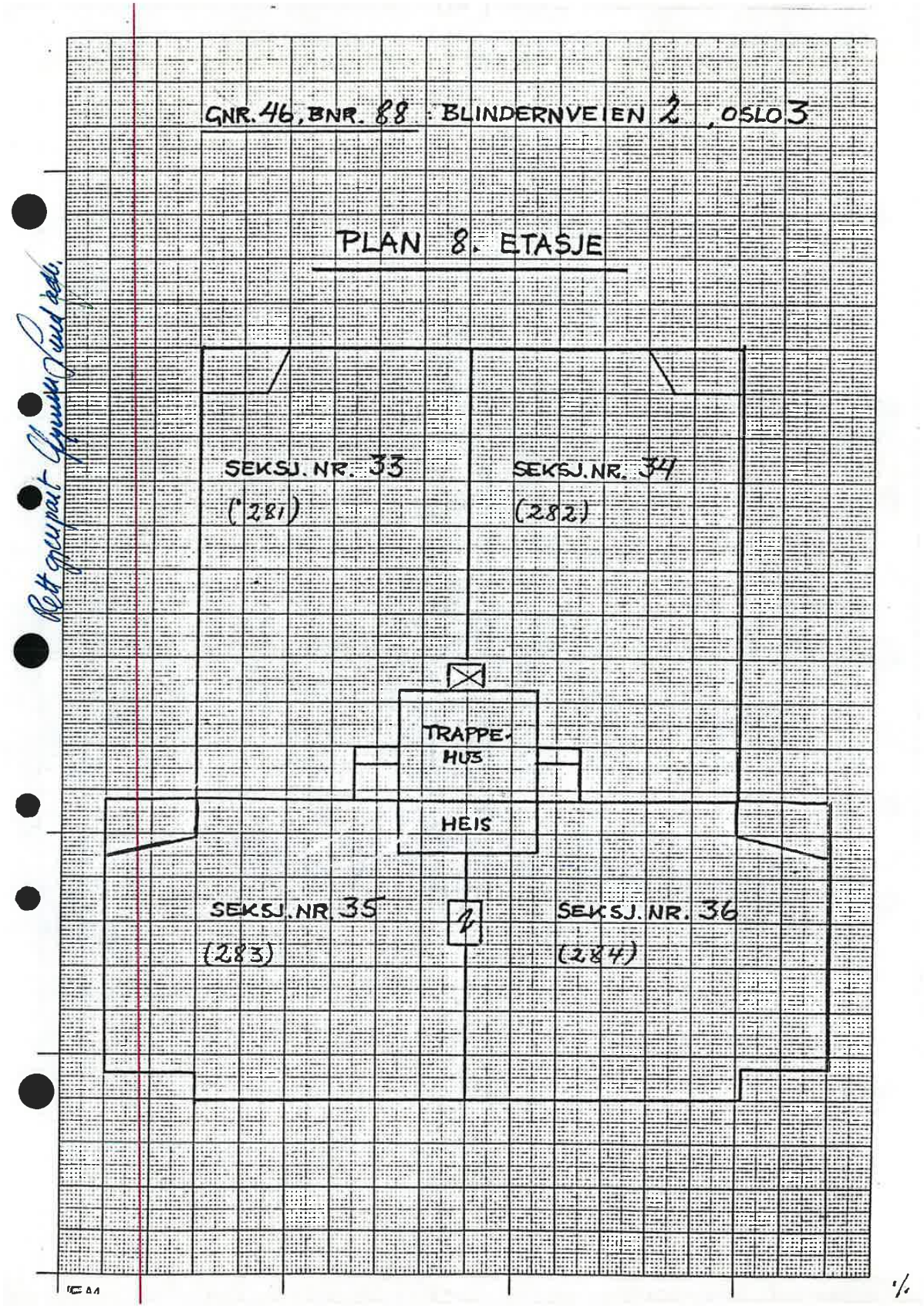

GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2 , OSLO 3
PLAN 3 ETASJE
SEKSJ. NR. 13
(231)
SEKSJ. NR. 14
(232)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 15
(233)
SEKSJ. NR. 16
(234)

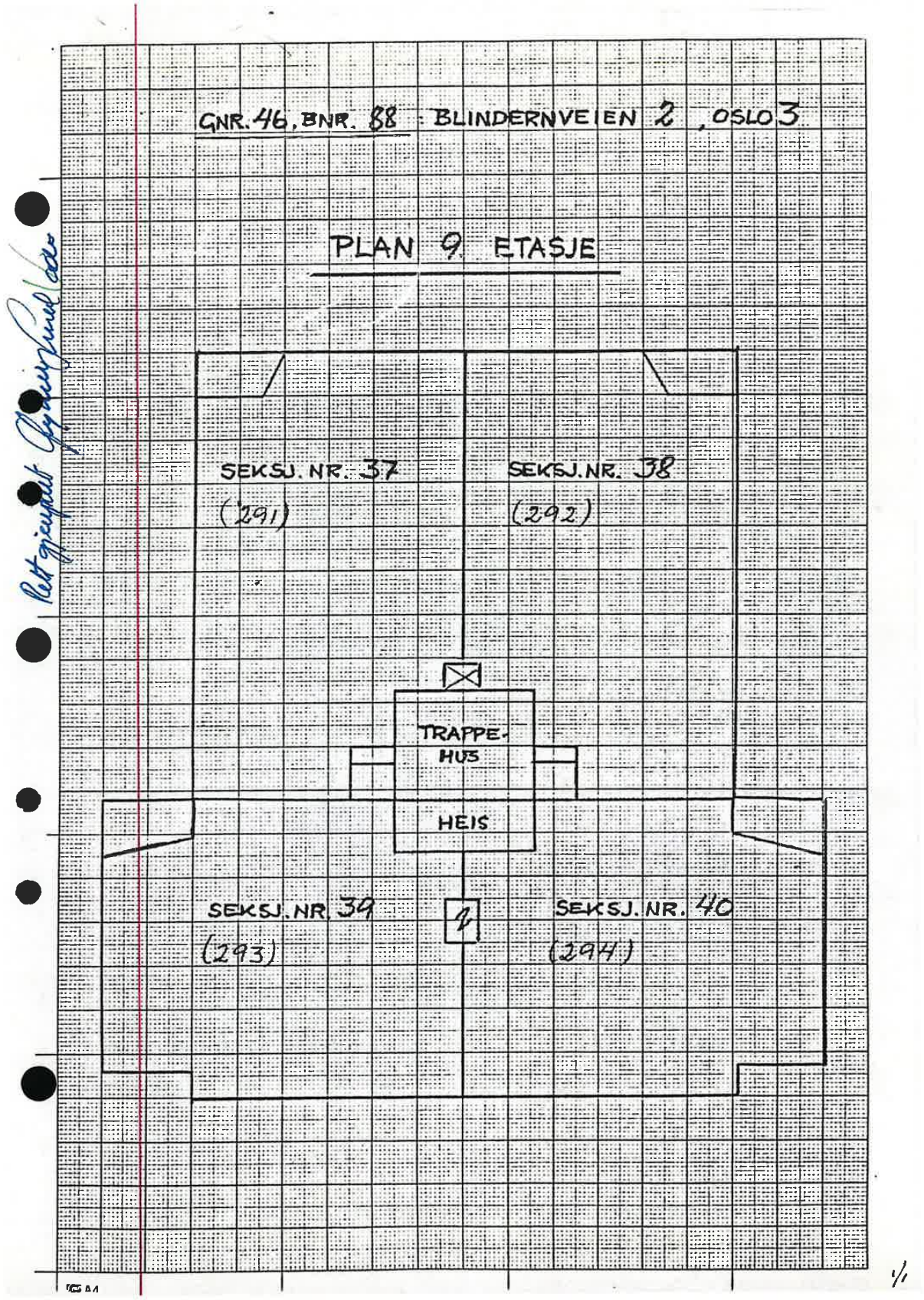

GNR. 46, BNR. 88 - BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN 4. ETASJE
SEKSJ. NR. 17
(241)
SEKSJ. NR. 18
(242)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 19
(243)
SEKSJ. NR. 20
(244)

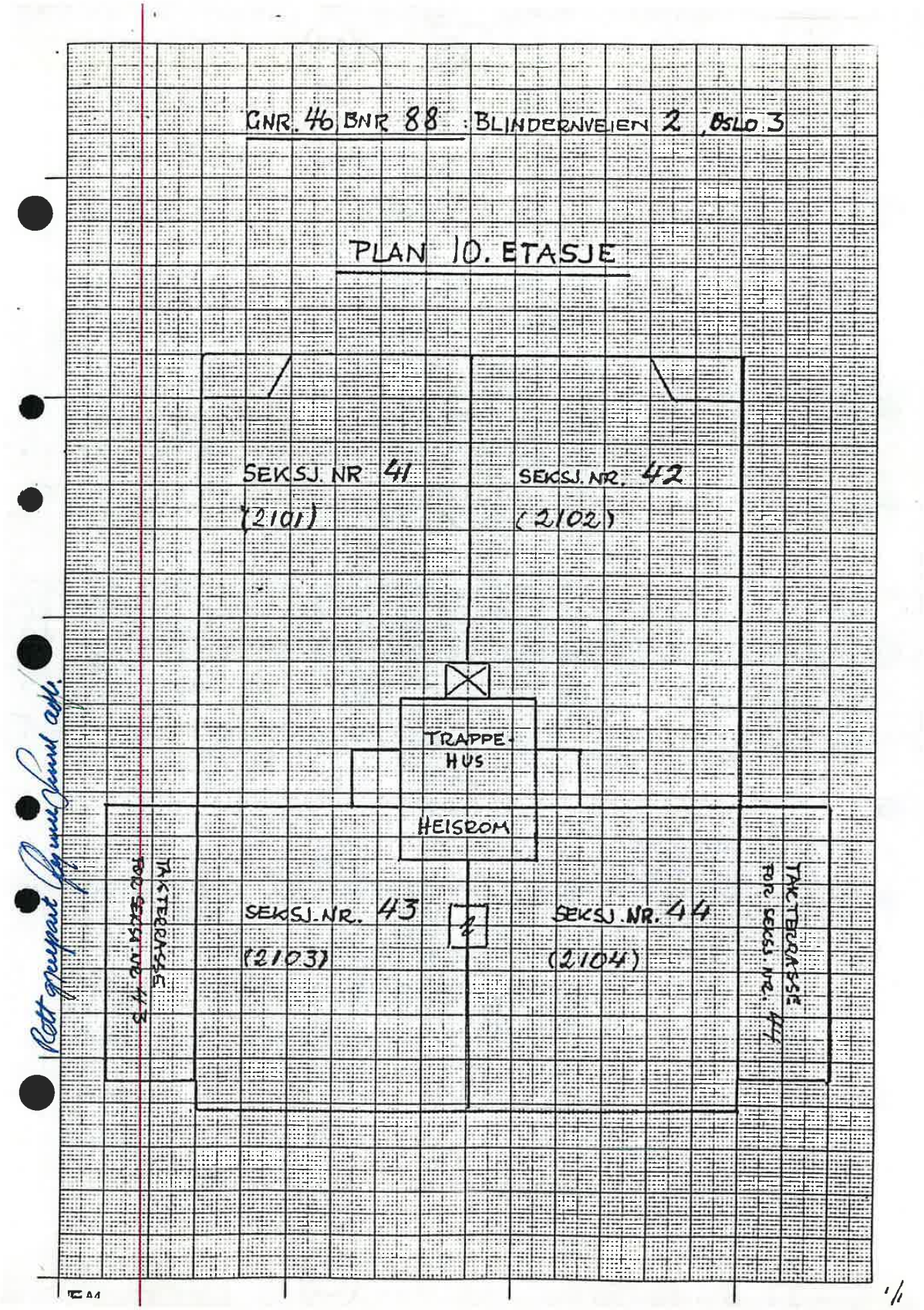

GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2 , OSLO 3
PLAN 5. ETASJE
SEKSJ. NR. 21
(251)
SEKSJ. NR. 22
(252)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 23
(253)
SEKSJ. NR. 24
(254)

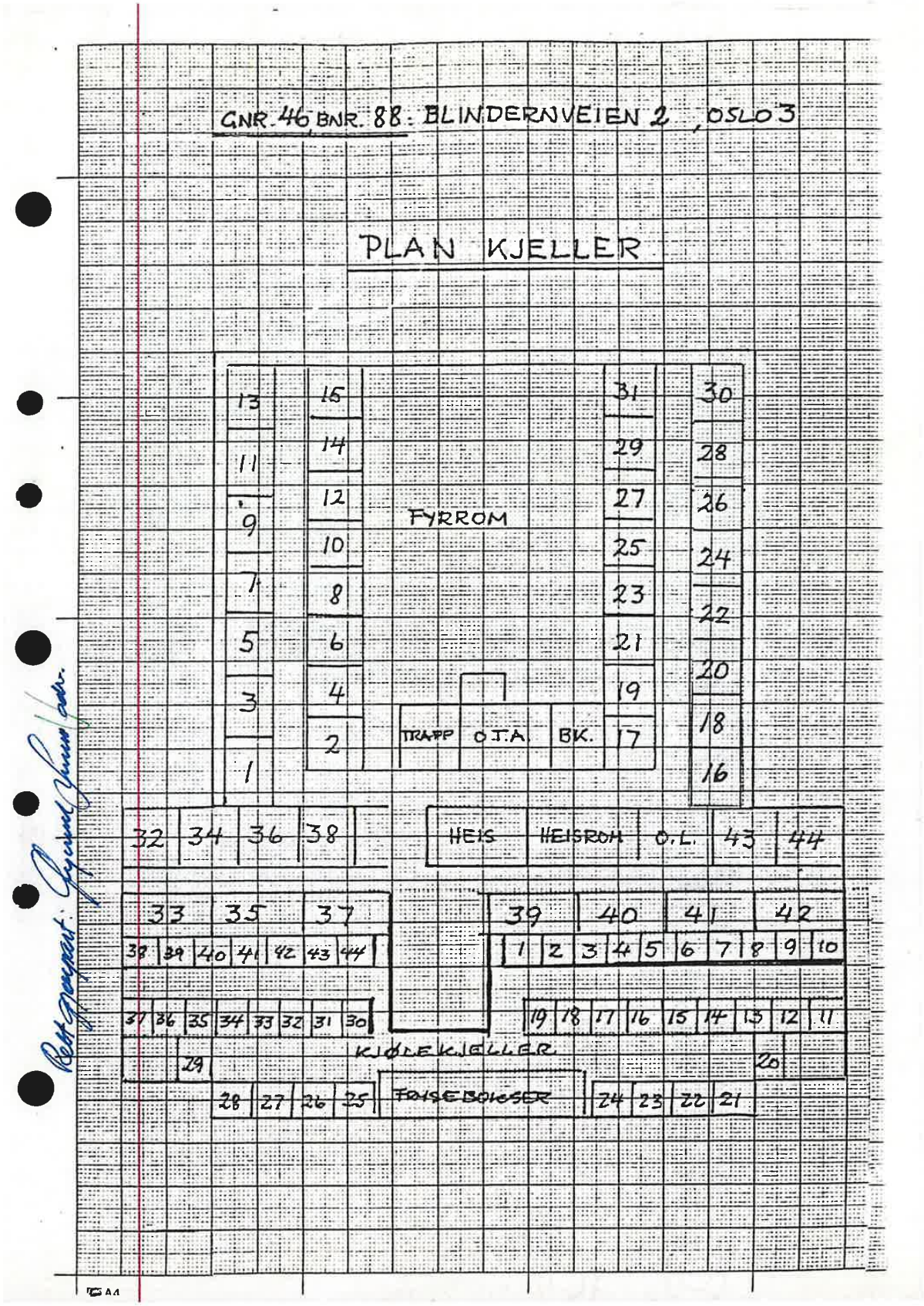

GNR. 46, BNR. 88 : BLINDERNVEIEN 2, OSLO 3
PLAN 6. ETASJE
SEKSJ. NR. 25
(261)
SEKSJ. NR. 26
(262)
TRAPPE-
HUS
HEIS
SEKSJ. NR. 27
(263)
SEKSJ. NR. 28
(264)


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)
1/


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
TILH. SEKSJ. NR. 113
TAKTERRASSE
TILH. SEKSJ. NR. 44
Rett gjengivelse av innsendt arb.


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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0181/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 10 0361 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 88, snr 42 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Susanna Hjelset

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566