

Wilhelm Færdens vei 15C



Velkommen til

Wilhelm Færdens vei 15C



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2026

Majorstuen

Lekker 2-roms leilighet med sentral beliggenhet på Majorstuen | Sydvestvendt balkong på 11 kvm | Kjøkken fra 2023 | Heis

Prisantydning	5 290 000,-
Fellesgjeld	203 404,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 494 784,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 392,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1937

Ansvarlig megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Truls Martin Nygaard v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Wilhelm Færdens vei 15C - En lys og romslig andelsleilighet beliggende i byggets femte etasje med heis. Leiligheten har en solrik, sydvestvendt balkong på hele 11 kvm og en praktisk planløsning som inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, separat toalettrom og bad. Boligen tilhører et veldrevet borettslag og ligger attraktivt til i et populært og sentralt område på Marienlyst/Majorstuen, med kort gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

- Kort om eiendommen:
- -HTH-kjøkken fra 2023 med SMEG-hvitevarer
- -En-stavs eikeparkett fra 2023
- -Fyring og bredbånd inkludert i felleskostnader
- -3 lags isolerglass vinduer fra 2022
- -Ingen forkjøpsrett
- -Bad fra 2008
- -Kjellerbod
- -IN-ordning
- -Heis

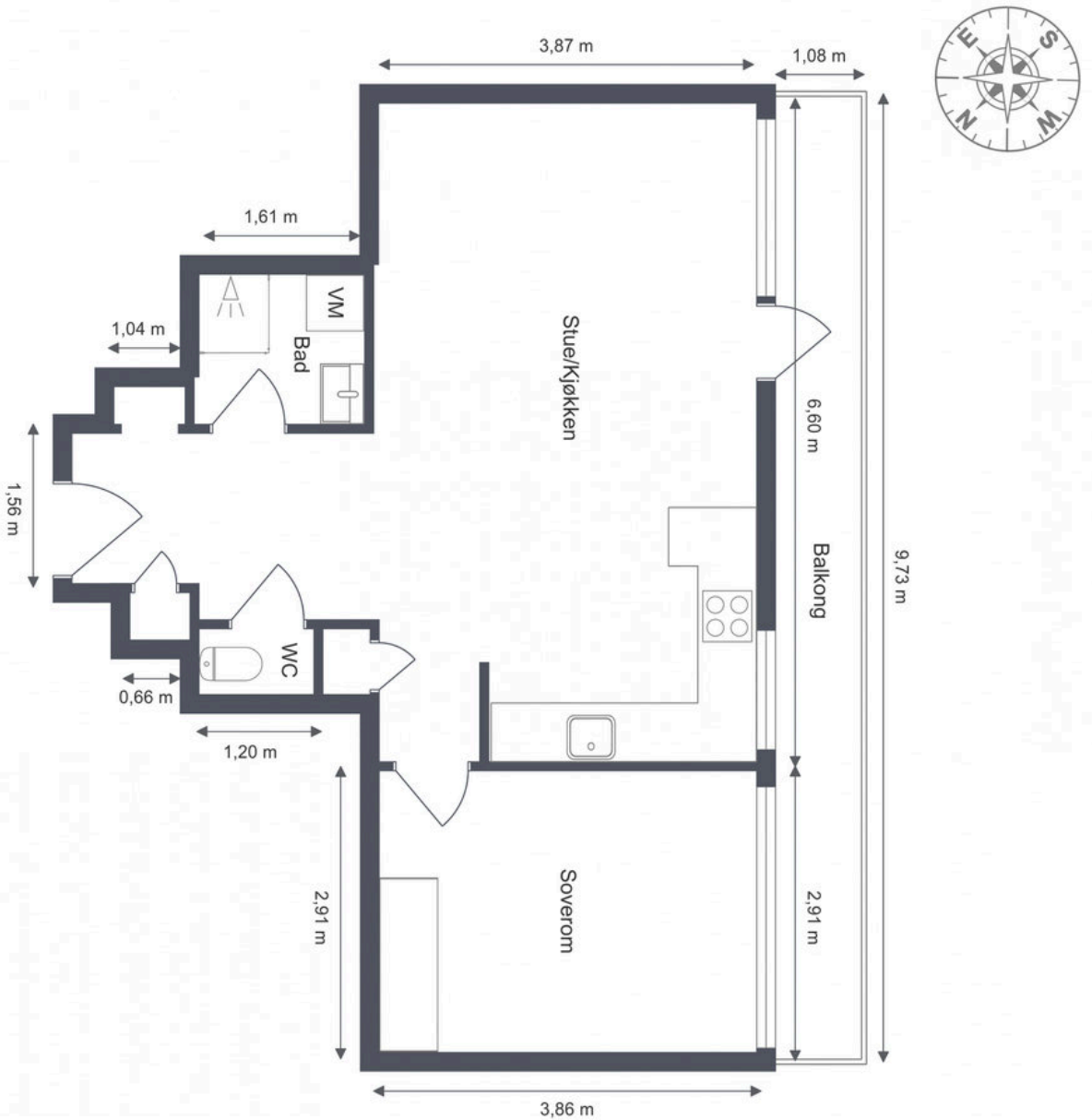
Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, toalettrom og bad
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.


France


























SANTAL
Mnemonic


P

Informasjon

Wilhelm Færdens vei 15C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0129/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Wilhelm Færdens vei 15C, 0361 OSLO
Gnr 46, bnr 60 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 13 i Kirkev 112 Borettslaget, org.nr. 951985929

Selger
Tobias Dahm

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
203 404,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 493 404,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 494 784,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 504 284,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 49 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, toalettrom og bad
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde er målt til ca. 2,65m i oppholdsrom og ca. 2,35m på bad.
Avvik kan forekomme.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom, toalettrom og bad.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 3 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2023/2024 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte SMEG-hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser er fra IKEA, ukjent årstall. Nye fliser på kjøkkenvegg. Alle tak og vegger nymalt i 2023. Gulv med parkett. Det er ikke strøm i stikkontakt på kjøkkenet (Den bak kjøkkenmaskin).

Bad:
Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2008 og har varmekabler i gulvet.I 2023 ble toalettet skiftet. Badet har fliser på gulv og vegger, samt malte himlingsflater, og er innredet med servantskap, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Gulv med parkett. Malte vegg- og himlingsflater.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen merknad.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Dører
Avvik:
Dørbladet til entrédøren tre?er karmen ved åpning/lukking. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Bad - 5. etasje - Overflater
Avvik:
Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Dette tyde på bevegelser i underlaget, redusert vedheft og fuktpåkjenning over tid.
Hulrom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker, uten at dette er oppdaget under befaringen. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved

dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Bad - 5. etasje - Sluk og tettesjikt/membran
Avvik:
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Ventilasjon
Avvik:
Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri. En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid. Det er ingen tilførsel av frisk luft i soverommet. Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

Vannledninger
Avvik:
Vannrør i toalettrommet har oppnådd en alder der fremtidig funksjon kan være usikker. Eldre vannrør vil med tiden få slitasje, noe som kan øke risikoen for lekkasjer. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt. Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring. Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Vannbåren varme
Avvik:
Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad - 5. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Beskrivelse:
Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Parkering

Parkeringsplasser til leie i selskapet (mnd. leie kr. 575,-). Styret tildeler plasser etter ansiennitet. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. 4 plasser har lademulighet for el-bil.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2024: Nytt sikringsskap og kurser til kjøkken, stue og soverom
2023/24: Nytt kjøkken
2023: Alle tak og vegger malt
2023: Nytt gulv (eikeparkett)
2022: Byttet vinduer
2008: Bad pusset opp i regi av borettslaget

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad med varmekabler pusset opp i regi av brl i 2008 ved forrige eier Skiftet toalett i 2023

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: Lysteknikk Elektroentreprenør AS
Opplegg sikringsskap og nye kurser til kjøkken, stue og soverom

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elektriker gjennomførte dette ved endt arbeid.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, men vi har el-billader på parkeringen. Dette kan nok finnes i forskriftene hos borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beta Vvs AS - november 2023. Rørlegger arbeid på kjøkken. Tilkobling av kjøkken med oppvaskmaskin. Levering og montering av waterguard.

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

Beskriv: Lufter radiatorene selv ved hver sesong - om dette svarer ut spørsmålet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3 lags isolerglass vinduer fra 2022, VinduEntreprenøren

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport vil bli laget ved salg av denne boligen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Ny parkett og gulvlister lagt i alle rom. Revet vegg mellom stue og kjøkken. Lagt nye fliser på vegg på kjøkkenet. Åpnet opp fra gang inn til stue/kjøkken, også i høyden. Nye fliser på gulvet på toalettrommet. Satt inn nytt kjøkken med nye SMEG-hvitevarer. Alle tak og vegger er nymalt i 2023.

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

Konstruksjonsoppbygning:
-Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i murverk og flatt yttertak, tekket med takpapp.

Tekniske installasjoner:
-Innvendige vannledninger i plast og kobber.
-Avløpsrør i plast.
-Radiatorvarme tilknyttet felles varmeanlegg.
-Naturlig ventilasjon med avtrekk fra våtrom og tilluft via ventiler i oppholdsrom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Tv og lamper foruten taklampe i gang
-Vaskemaskin og vinskap

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
-Varmekabler på bad
-Felles varmtvann

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 392,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, energi/fyring, TV og bredbånd, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av eiendommen samt honorarer til styre, forretningsfører og revisjon.

Lån nr: 9820814001; IN lån 1 - Akonto renter kr. 261,36,-
Lån nr: 9820814001; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 287,06,-
Felleskostnader kr. 3 644,55,-
Internett kr. 199,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 396 091,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 584 362,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

ObosOpenNet kr. 199,-

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15

Borettslaget består av 62 boliger i en flott blokk bygget i 1938. De ble kalt lamell-blokkene. Det var moderne leiligheter den gang med fellesvaskeri, søppelnedkast og gassdrevne kjøleskapsanlegg). Bygget består av 3 oppganger med heis og totalt 8 etasjer. Nærmeste nabo er Marienlystparken med grøntområder, fellesgriller, treningsfelt, volleyballbane og lekeområder for barn.

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

Vindusprosjekt:
De nye vinduene ble ferdigstilt høsten 2023. Ett-årsbefaringen var november 2024, og NyttVindu / Vindus Entreprenøren har nå utbedret punktene fra reklamasjonene. Prosjektleder var OBOS Prosjekt på vindusprosjektet. Beboerne må smøre alle vinduenes hengsler og glideskinner med WD40, og vi anbefaler hver høst, dvs. en gang i året.. Vinduene vil også bli lettere og åpne etter smøring. Det gjenstod noe mur/mørtelarbeid ved vinduene på verandasiden som ble utbedret våren 2025.

Utført arbeid og vedlikehold
2024:
- Sandslam fjernet (Gravco), inkludert kum mellom oppgang B og C samt ved inngang til kjeller (WF13). Dette anbefales utført ca. hvert 5. år
- Inngangsdør i oppgang A har fått ny lås
- Skiftet fra 2G til 4G kort i heisalarmene (Orona), som følge av utfasing av 2G-nettet i 2025
- Varmekabler skiftet ut (mot KVN)
- Del av nedløpsrenne byttet grunnet frostskader
- Parabolantenner og gammelt teknisk utstyr fjernet fra tak og kabelrom (Flexcom/Nornett)
- Brannslukningsapparater kontrollert
Reklamasjoner ferdigstilt:
- Resterende vinduer montert
- 14 vinduer skiftet til vendbare
Elbil-lading:
- Ekstra ladepunkt montert
- Totalt 8 ladepunkter (mulighet for utvidelse med ytterligere 2 x 4 punkter)

Det gjøres oppmerksom på at heisene er av eldre dato, og normal bruk anbefales for å redusere slitasje og driftskostnader.

2023:
- LED-belysning installert i trappeløp
- Adresseendring til Wilhelm Færdens vei 15
- Kjellervindu på inngangsside utbedret
- Karmene malt
Reforhandlet fiberavtale:
- Utskiftning av rutere
- Omlegging av fiber i enkelte leiligheter

2022–2023:
Fasade:
- Skiferplater utbedret (løse plater festet og fuget for å forhindre frostspreng)
Vinduer og terrassedører:
- Alle enheter skiftet (inkl. oppganger og kjeller mot WFvei 13)
- Leverandør: Vindu Entreprenøren AS
- Reklamasjon og sluttbefaring gjennomført november 2024

2021
Brannsikring kontrollert:
- Norsk Brannvern inspiserte alle leiligheter
- Røykvarslere kontrollert og brannslukningsapparater skiftet
Heiser (Orona AS):
- Sikkerhetspålegg utbedret
- Fotoceller installert for økt sikkerhet

2019:
- Piper feid
Norsk Brannvern:
- Inspeksjon av alle leiligheter
- Kontroll av røykvarslere og utskiftning av brannslukningsapparater
Varmekabler skiftet:
- Nedløp mot Kirkeveien 114 og Wilhelm Færdens vei

2018:
- Tett nedløp fra takrenne spylt (mot KVN 110)
- Hovedwire til heis i oppgang A og C forkortet
- Varmeveksler på fjernvarmeanlegg i kjeller byttet (Fortum)

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 203 404,-pr. 18.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208140019
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 4 382 363,40
Innfrielsesdato: 30.08.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208334042
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%
Restsaldo 11 877 705,00
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Dette gjelder KUN OBOS04, lånenummer 98208140019. Ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 4 841,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 314 367,- for året 2024, mot et underskudd på kr. 939 157,- i 2023. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 231 944,-. Regnskap og budsjett for 2025 og 2026 er ikke forelagt megler pr. dags dato.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget praktiserer dugnad. Årlig gjennomføres det 2 dugnader (vår og høst). Andeler som ikke møter, ilegges et gebyr på kr 500,-.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 5893133

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Wilhelm Færdens vei 15C – en skjermet og grønn adresse midt på Marienlyst. Her bor du i et etterspurt og attraktivt område som kombinerer en rolig, tilbaketrukket atmosfære med kort vei til byliv, servicetilbud og kollektivtransport. Beliggenheten gir en harmonisk balanse mellom urbane kvaliteter og fredelige, grønne omgivelser.

Wilhelm Færdens gate er en rolig og lite trafikkert gate som ligger parallelt med det åpne og frodige Marienlyst-området. Bomiljøet preges av store plenarealer, høye trær, lekeplasser, sandvolleyballbane og romslige fellesområder mellom blokkene. Området oppleves luftig, barnevennlig og godt tilrettelagt for et aktivt og trivelig nabolag.

Like i nærheten ligger Marienlystparken – et populært og innholdsrikt grøntområde som innbyr til både aktivitet og avslapning. Her finner du blant annet fotballbane, lekeplasser, tennisbane, minigolf, store gressflater og gode muligheter for trening, soling og piknik. Parken fungerer som et naturlig samlingspunkt for nabolaget og bidrar til å gi området en ekstra kvalitetsdimensjon.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop og Kiwi, i tillegg til hyggelige kaféer, bakerier og spisesteder. Du bor også i kort avstand til Majorstuen, Bislett og St. Hanshaugen, hvor du finner et bredt utvalg av restauranter, butikker, kulturtilbud og treningssentre.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Fra Majorstuen, ca. 10 minutters gange unna, går alle T-banens linjer samt flere trikkelinjer. Det går også trikk fra Ullevål sykehus via Bislett og videre mot sentrum. Bussforbindelser langs Kirkeveien gir enkel tilgang til blant annet Skøyen togstasjon, hvor du kan ta Flytoget. Flybussen har også stopp både på Majorstuen og ved Marienlyst.

Wilhelm Færdens gate 15C tilbyr en attraktiv kombinasjon av rolige omgivelser, grønne rekreasjonsområder og en sentral beliggenhet – perfekt for deg som ønsker en komfortabel og balansert hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kirkeveien 112 A–C – Utvidelse av balkonger – Ferdigattest (2014)
Kirkeveien 112 A–C – Rehabilitering av bad/VVS-installasjoner – Ferdigattest (2009)
Kirkeveien 112 A–C – Rehabilitering av røranlegg – Ferdigattest (2006)
Kirkeveien 112 – Våningshus – Ferdigattest (1945)

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.01.1945.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Pågående plansaker:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer 2025/06772 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202207037
Status: Under behandling
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas.

Detaljregulering - Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst)Saksnummer 2025/06910 - Plansak
Saksnummer 2025/06910 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201718902
Status: Under behandling
NRK har vedtatt å flytte fra lokalene på Marienlyst. Eiendommen på Marienlyst frigjøres for byutvikling, og det skal utarbeides en ny reguleringsplan for området. Kringkastingshuset med Store studio og parkarealer skal bevares i henhold til fredningsvedtak, mens Fjernsynshuset og øvrig bebyggelse foreslås revet. Hensikten med planarbeidet er omregulering til et attraktivt byområde, med bolig, næring, forretning, tjenesteyting, kulturformål, mv. Deler av området er fredet eller regulert til bevaring i dag, og disse delene foreslås fortsatt regulert til bevaring. Det planlegges for en høyere utnyttelse av området i tråd med mål i gjeldende kommuneplan om kompakt byutvikling, fortetting og boligbygging. I planalternativ 1 foreslås det en fremtidig samlet bygningsmasse på inntil 167.200 m2 BRA, hvorav inntil 107.400 m2 foreslås som bolig. Det fredete Kringkastingshuset planlegges bevart og transformert for ny bruk innenfor de rammene fredningen gir.

Nedre Ullevål 1-4 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer 2025/06921 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202218693
Status: Under behandling
Planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, herunder bolig, kontor, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse, kjøreveg, fortau, annen veggrunn, grøntareal og friområde. Planforslaget åpner for å rive fire av fem lamellblokker på området, og oppføre ny bebyggelse på inntil 32 900 m² BRA, hvor minst 29 000 m² skal være boligformål og inntil 4 050 m² kan utgjøre andre formål. Nybyggene som foreslås er på inntil 10 etasjer med høyde inntil 30 meter.

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

Status: Under behandling

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

August Cappelens gate 2 - gjenoppbygging etter brann - etablering av ny takkonstruksjon
Saksnummer 2025/08072 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201303940
Status: Under behandling

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

03.04.1937 - Dokumentnr: 3476 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:72

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:59 Snr:88

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

13.02.1936 - Dokumentnr: 1782 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:3

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 300,- 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 27. mars 2026

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Wilhelm Færdens vei 15C

Wilhelm Færdens vei 15C

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	5 min 0.4 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	16 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km

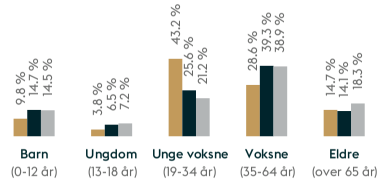
Offentlig transport

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	1 min 0 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.5 km

Barnehager

Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 59 barn	2 min 0.2 km
Marienlyst Gård barnehage (1-5... 30 barn	2 min 0.2 km
Blindernveien SiO (0-4 år) 44 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Marienlyst skole	3 min
Sophus Bugges plass	4 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min
EVO Adamstuen	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Tilstandsrapport

Wilhelm Færdens vei 15C, 0361 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1937 | BRA-i: 49 m²

Norske Boligrapporter NITO

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar
Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser
Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett
Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget
Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

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

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

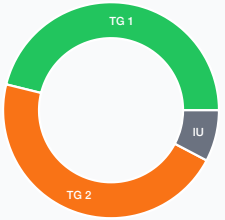
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 **Vesentlige avvik (6)**

Vannbåren varme, Ventilasjon, Vannledninger, Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 5. etasje), Overflater (Bad - 5. etasje), Dører

IU **Ikke undersøkt (1)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 5. etasje)

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022.

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.

Dører

TG 2

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er produsert i 2022.

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.

Avvik

- Dørbladet til entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,20 meter.

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.

Bad - 5. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2008, i regi av borettslaget.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 5. etasje - Overflater

TG 2

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 20 mm.

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.

Avvik

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Dette tyde på bevegelser i underlaget, redusert vedheft og fuktpåkjenning over tid. Hulrom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker, uten at dette er oppdaget under befaringen.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Bad - 5. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

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.

Avvik

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Bad - 5. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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.

Bad - 5. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Toalettrom - 5. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 1

Beskrivelse

Ventilasjon: En ventil med avtrekk, og en ventil med tilførsel av luft.
Sanitærutstyr: Klosett.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Beskrivelse

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Opplyst av eier: Vannrør til bad ble skiftet 2008/2009, mens vannrør i kjøkken ble skiftet i 2005/2006.
Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurderte forhold

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også 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.

Avvik

- Vannrør i toalettrommet har oppnådd en alder der fremtidig funksjon kan være usikker. Eldre vannrør vil med tiden få slitasje, noe som kan øke risikoen for lekkasjer. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

- Fordelerstokken er plassert over himling uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring. Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast, fornyet i 2008 ifølge tidligere salgsoppgave.

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.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og toalettrommet. Lufttilførsel via friskluftsventil i stue/kjøkken.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- 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.

Avvik

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri. En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.
- Det er ingen tilførsel av frisk luft i soverommet. Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.
- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

Vannbåren varme

TG 2

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold
Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik

- Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ukjent**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Nei**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**
Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider knyttet til oppussingen av bad.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2024	Nytt sikringsskap og kurser til kjøkken, stue og sov.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og om arbeider er utført i samsvar med gjeldende regler under oppussingen.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i murverk og flatt yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,35 meter i bad og ca. 2,65 meter i oppholdsrom, målt ved stikkprøver.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023/2024.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2023	Nytt sikringsskap og kurser til kjøkken, stue og sov. Kommentar: Det er fremlagt samsvarserklæring.	Ja
2023	Montert nytt klosett Kommentar: Faktura er fremlagt.	Ja
2023	Rørleggerarbeider knyttet til montering av kjøkken Kommentar: Faktura er fremlagt med følgende arbeidsbeskrivelse: Rørlegger arbeid på kjøkken. Tilkobling av kjøkken med oppvaskmaskin. Levering og montering av waterguard.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

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.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
52 m²	**49 m²**	**3 m²**	**-**	**11 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1937)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	3 m²	-
5. etasje	49 m²	-	-	49 m²	11 m²
Sum Leilighetsbygg	**49 m²**	**3 m²**	**-**	**52 m²**	**11 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
5. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, Soverom, Toalettrom, Bad, Entré

Kommentar til arealberegning

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 og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Wilhelm Færdens vei 15C, 0361 Oslo**

Matrikkel: **301-46/60/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **13**

Eier adkomstdokumenter: **Tobias Dahm**

Hjemmelshaver: **BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15**

Kunde: **Tobias Dahm**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **18.03.2026**

Tilstede ved befaring:

- Tobias Dahm (Kunde)
- Daniel Snare (Sakkyndig)

Rapportdato: **19.03.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 16.03.2026 er fremvist.

Om oss

Snare Boligvurdering AS

Org.nr: 930 376 914
www.snarebolig.no

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Daniel Snare

Fagskoleingeniør

Telefon: 403 43 533

E-post: post@snarebolig.no

Medlemskap

NITO

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tobias Dahm	9578-5999-4-3784411	2026-03-16 12:35:40

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
16. mars 2026

Oppdragsnummer
8-0129/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelm Færdens vei 15C, 0361 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Tobias Dahm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 440405271
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad med varmekabler pusset opp i regi av brl i 2008 ved forrige eier Skiftet toalett i 2023.

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

Eventuell kommentar: Gjort av forrige eier

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

Eventuell kommentar: Gjort av forrige eier. Mulig det finnes hos borettslaget

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: Lysteknikk Elektroentreprenør AS Opplegg sikringsskap og nye kurser til kjøkken, stue og soverom

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

Når ble kontrollen utført? Elektriker gjennomførte dette ved endt arbeid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, men vi har el-billader på parkeringen. Dette kan nok finnes i forskriftene hos borettslaget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beta Vvs AS - november 2023 Rørlegger arbeid på kjøkken Tilkobling av kjøkken med oppvaskmaskin Levering og montering av waterguard

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

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

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

Beskriv: Lufter radiatorene selv ved hver sesong - om dette svarer ut spørsmålet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3 lags isolerglass vinduer fra 2022, VinduEntreprenøren

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

Eventuell kommentar: Vet ikke med sameiet, ikke hørt eller sett noe

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: Ny tilstandsrapport vil bli laget ved salg av denne boligen.

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

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

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

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

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

Beskriv: Ny parkett og gulvlister lagt i alle rom Revet vegg mellom stue og kjøkken Lagt nye fliser på vegg på kjøkkenet Åpnet opp fra gang inn til stue/kjøkken, også i høyden Nye fliser på gulvet på toalettrommet Satt inn nytt kjøkken med nye SMEG-hvitevarer Alle tak og vegger er nymalt i 2023

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: 8-0129/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tobias Dahm	**2026-03-16**

Identifikasjon

Tobias Dahm

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Thea Jorde Engen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: t.engen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0129/26 . Vår ref.: 5416-1-13 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15
Organisasjonsnr:	951985929
Andelseier:	Dahm, Tobias
Medeier:	
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Wilhelm Færdens vei 15C, 0361 OSLO
Andelsnummer:	13
Gnr.	46
Bnr.	60
Borettsinnskudd:	Kr. 18 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 5893133.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser til leie i selskapet (mnd. leie kr. 575,-). Styret tildeler plasser etter ansiennitet. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. 4 plasser har lademulighet for el-bil. Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating i hht selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens ¤ 5.3 5.7 De som ikke møter opp på dugnad blir fakturert kr. 500 som ett engangsbeløp. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Dette gjelder KUN OBOS04, lånenummer 98208140019. Mulighet til å innfri i forbindelse med lånets forfall pr 30.05 og 30.11.Andelseier må ta kontakt med oss senest 1 mnd før nedbetalingsmåneden. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, mai, juni, september og november. Borettslaget har hjemmeside vibbo.no/5416. Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208140019
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	4 382 363,40
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208334042
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	11 877 705,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	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: 4 391,96,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820814001; IN lån 1 - Akonto renter	261,36	
Lån nr: 9820814001; IN lån 1 - Akonto avdrag	287,06	
Felleskostnader	3 644,55	
Internett	199,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	18,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 581,-
Annen formue:	4 841,-
Gjeld:	204 820,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208140019
Restsaldo:	60 138,83
Kapitalkostnader:	517,43
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208334042
Restsaldo:	143 265,11
Kapitalkostnader:	887,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 203 403,94,-, 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 Guni Haukland pr. e-post: guni.haukland@obos.no eller telefon: 22 86 82 58.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Irene Standnes, e-post:WF15@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– 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

OBOS

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

HUSORDENSREGLER FOR
BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

I. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

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

II. BRUK AV FELLESROM

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

III. BRUK AV LEILIGHETEN

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

IV. PARKERINGSPLASSER

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

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

V. FOR ØVRIG

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

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 150.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150.000kr.

✓ **Vedtatt.**

7. Orientering om endring av HusOrdensreglene

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

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

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

Styrets innstilling
Til orientering

Forslag til vedtak:
Tatt til orientering

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

2 varamedlemmer skal velges for ett år.

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

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jacob Søreide
Linda Trøbraaten

Følgende stilte til valg:
Jacob Søreide

Transaction 09222115557546092866 Signed HT1, JB, HT2

Linda Trøbraaten

Medlem til valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Helga Brekke
Oda Grømer

Følgende stilte til valg:
Oda Grømer
Helga Brekke

Møteleder og protokollfører: Hedda Trøan /S/
Protokollvitne: Jostein Bjørndal /S/
Protokollvitne: Hanna Thevik /S/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5416
BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000kr.

Sak 7

Orientering om endring av HusOrdensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Til orientering

Forslag til vedtak

Vedtatt

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

2 varamedlemmer skal velges for ett år.

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Jacob Søreide

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

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

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

- Helga Brekke

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

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

Styrets årsrapport

Styrets beretning

2024.

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

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

Dyrkekassene står klare på plenen så her kan grøntgruppen så.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kommentarer fra styret:

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

5416 BORETTSLAGET WILHELM FÆRDENS VEI 15

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

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

BALANSE

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

Oslo, 23.04.2025
Styret i Borettslaget Wilhelm Færdens Vei 15

Irene Standnes Line Benedicte Schiørn-melbye Antti Juhani Kukkonen

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 953, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

NOTE: 19
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 759 540	
Nedbetalt i år	4 240 460	
		0
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-6 900 000	
Nedbetalt tidligere	199 180	
Nedbetalt i år	6 700 820	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2009	-1 738 690	
Nedbetalt tidligere	742 668	
Nedbetalt i år	996 022	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.2024: 5,79%, løpetid 28 år		
Opprinnelig, 2010	-9 026 200	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 193 601	

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

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

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

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

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

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557544905010 Signert IS, AJK, LBS

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

5416 Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15

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

3. Forkjøpsrett

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Andelseier som får installer nødvendige hjelpemidler, på grunn av funksjonshemming, er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjoner og tilbakeføring til opprinnelig stand.

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

5. Vedlikehold

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

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

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

5416 Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst 4 andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

5416 Borettslaget Wilhelm Færdens vei 15

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

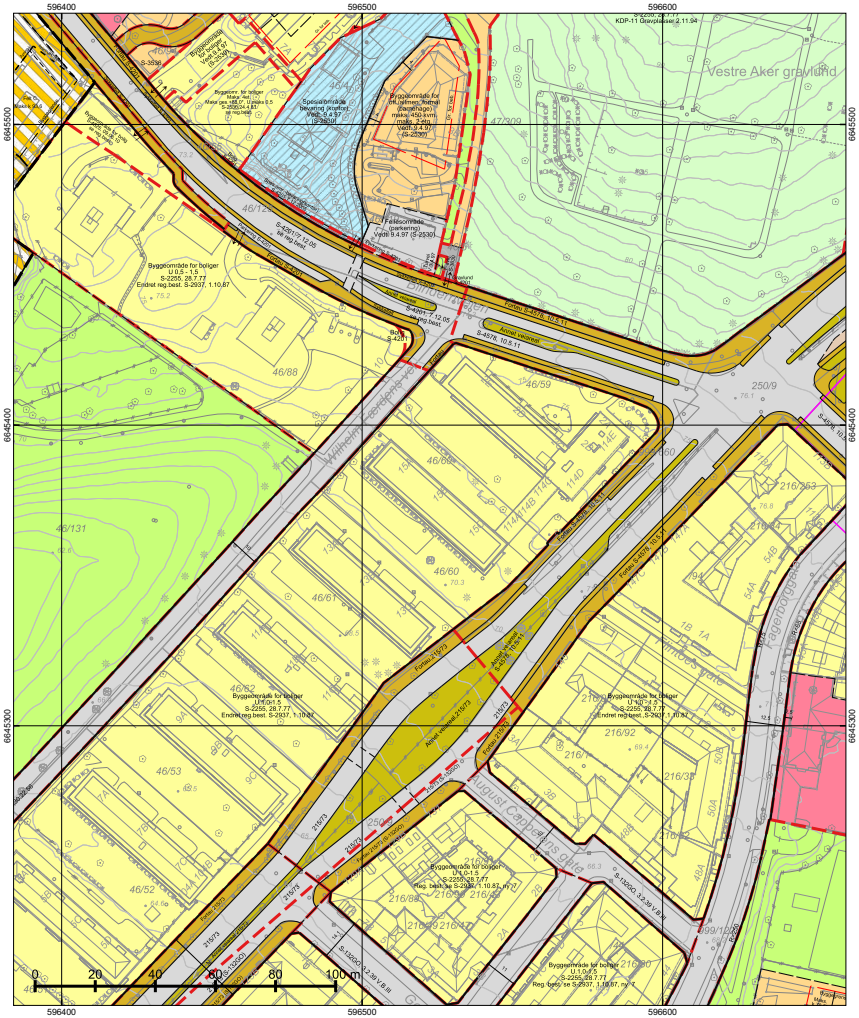
10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

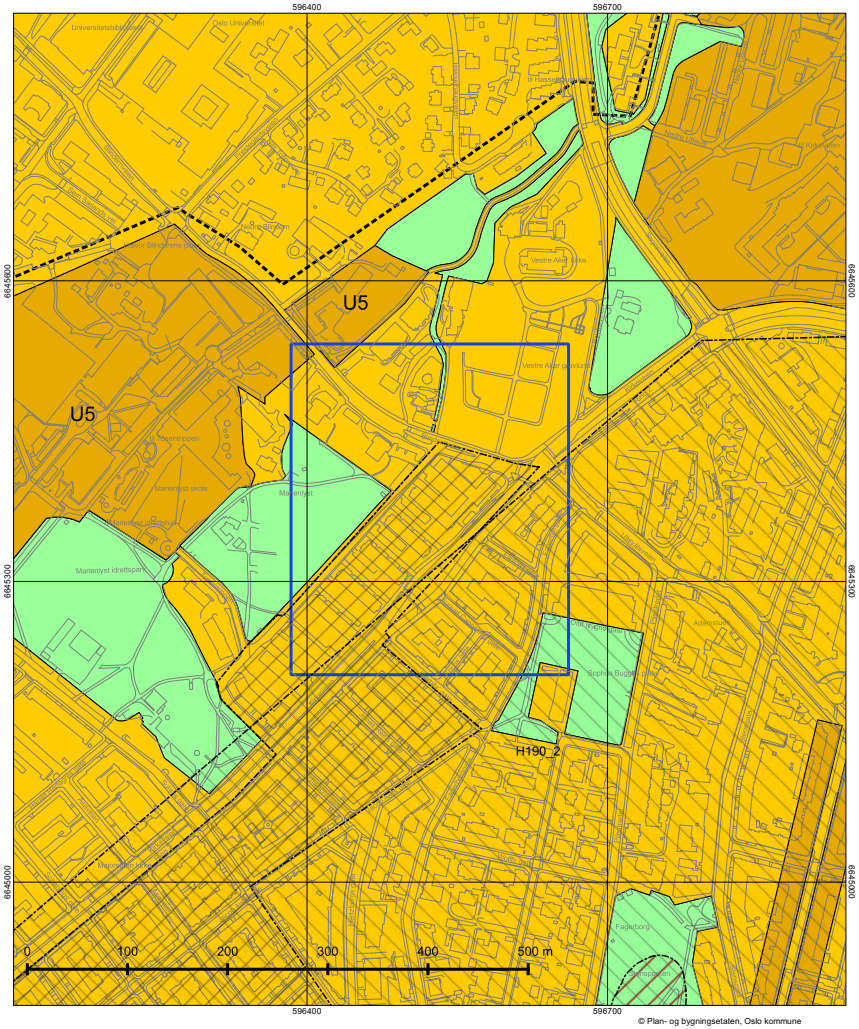
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.


596400
596500
596600
6845500
6845400
6845300
0
20
40
60
80
100 m
Vestre Aker gravlund
August Cappelens vei
Wilhelm Færdens vei
Fetsundbanen
Fetsundbanen
Fetsundbanen



Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154523/86528599
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
WILHELM FÆRDENS VEI 15C

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528599
1999

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 60

Vi viser til bestilling av 20260316 for WILHELM FÆRDENS VEI 15C.

GNR. 46 BNR. 60

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.02.1936.

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

2677 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

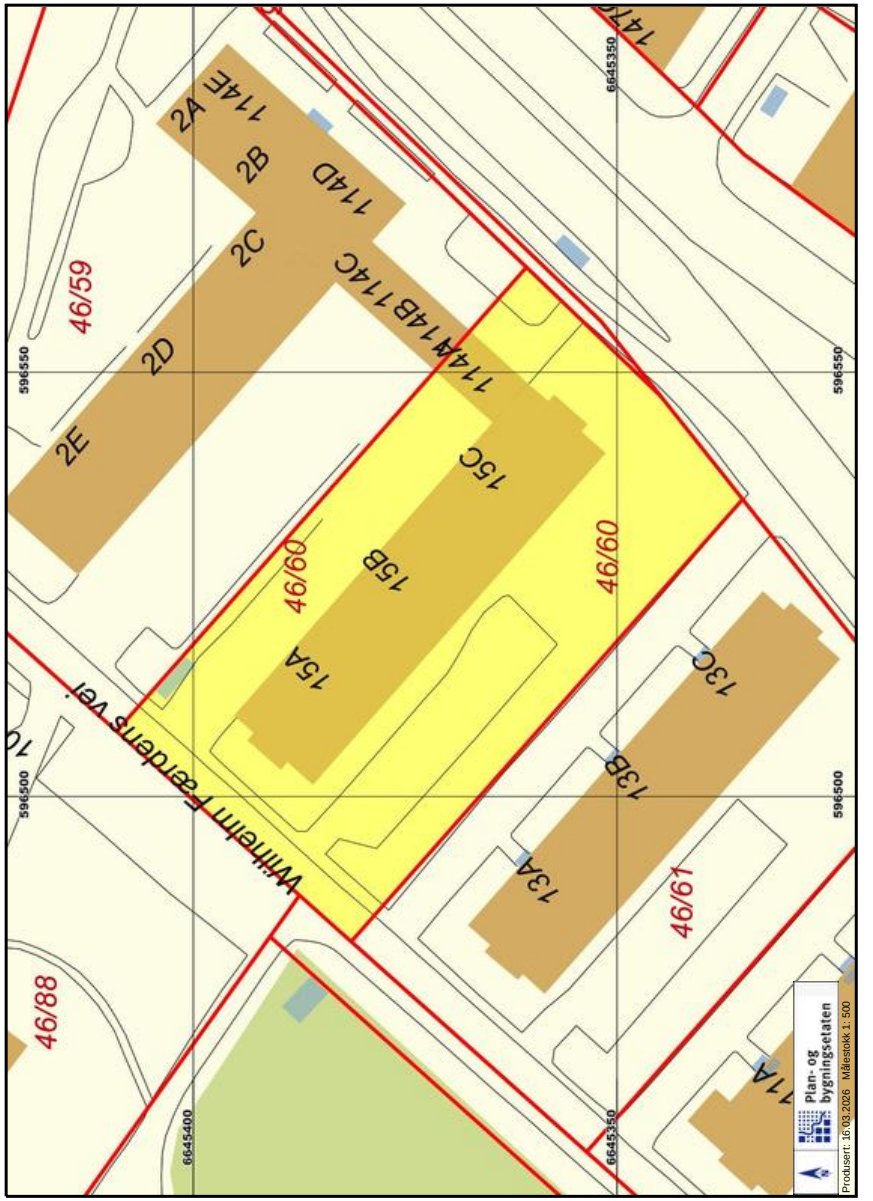
Kristin Tveit
Seksjonsleder

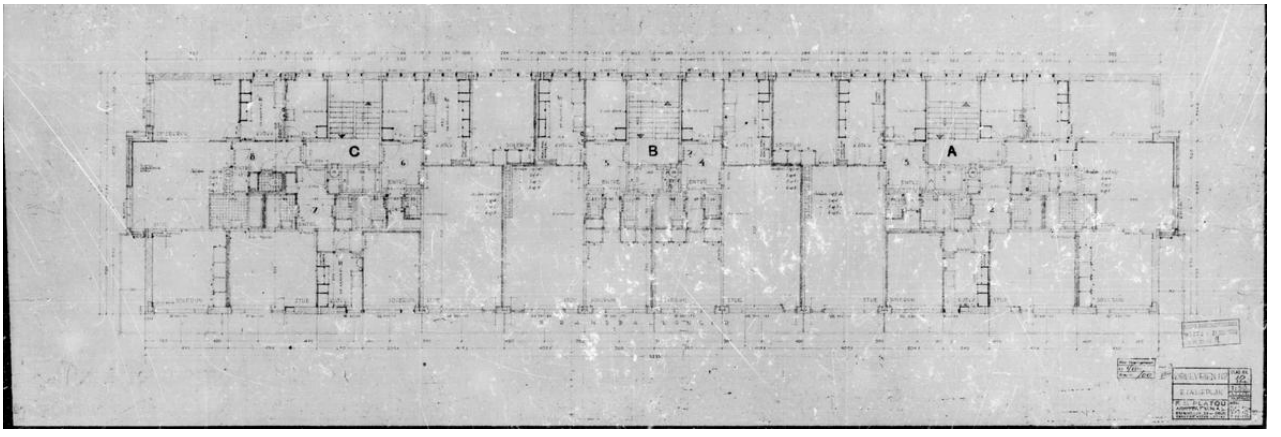
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

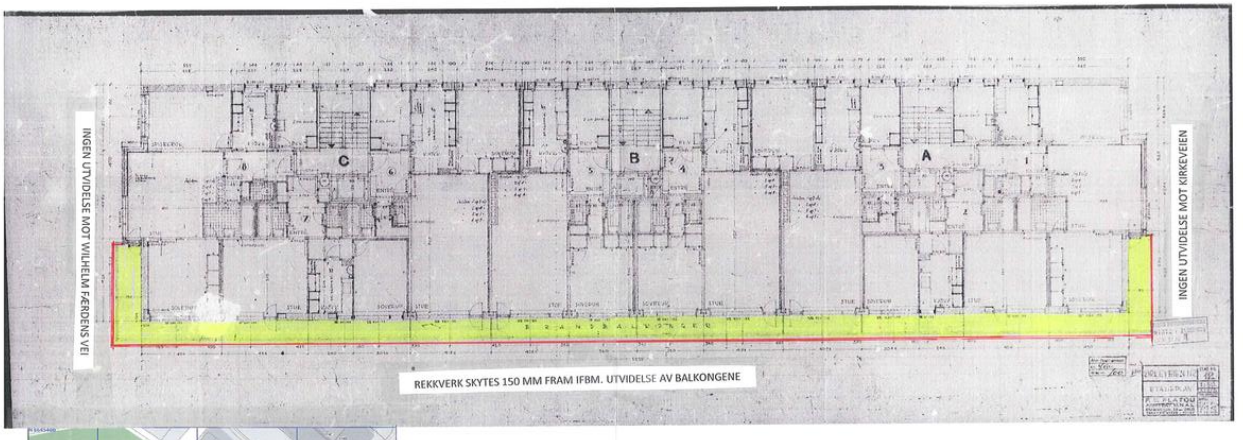
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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




C
B
A





			KIRKEVEIEN 112	Enerhaugen Arkitektkontor AS
			ETASJEPLAN	Sivilarkitekter MNAL Fjellgata 30J Postboks 4566 Rodeløkka 0502Oslo Tlf. 22 80 63 70
			VIST BALKONGUTVIDELSE	sign. kntr. / mål 1:160 A3 / dato 16.04.2013
			NYE REKKVERK	oppdragsnr. 2012130 / tegn.nr. A- 100
nr	dato	korreksjon		

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 782-1936.

Ferdigattest.

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

anl.: 29. januar 1936, anmeldte byggearbeide

vaningshus,

på gårds nr. 46, bruks nr. 60,

tomt nr. 112, ved Kirkeveien,

tilhørende S/S. Kirkeveien 112.

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

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 24/8.1939.

Vann- og Kloakkvesenet, den 26/1.1942.

Feiermesteren, den 24/5.1937.

Aker bygningskontroll 26 januar 1945.

Bygningssjefen

Angående sticeledninger i trappegange samt arrangement for søppeltømning henvises til vedlagte brev av 27/1.45.

Bygningsinspektøren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 112 A-C

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.11.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.12.2014 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato: 03 MAI 2006

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

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

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 112 A- C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

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

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VVS Senteret Norge AS
Postboks 793
3002 DRAMMEN

Dato: 30-11-2009

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

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

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 112

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Marianne Estevenin - for enheltsleder Caroline Waller

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr: 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

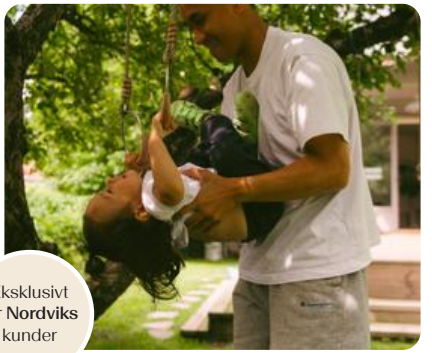
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0129/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 15C 0361 OSLO

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no