NORDVIK

Wilhelm Færdens vei 5C

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Wilhelm Færdens vei 5C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Vedlegg
68	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 3-roms m/solrik balkong og utsikt - Peis - Heis- Fibernett & Vv. inkl- Attraktiv beliggenhet med nærhet til alt

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**189 660,-**
Totalpris	**7 733 647,-**
Fellesgjeld	**53 987,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 328,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne lekre 3-roms leiligheten, attraktivt beliggende høyt i byggets 6. etasje med heisadkomst. Leiligheten byr på en innbydende entré, stor og lys stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til en solrik balkong, to gode soverom, pent, flislagt bad og et praktisk separat vaskerom. Leiligheten ble totalrehabilitert i 2015 og fremstår med en moderne standard. God takhøyde og store vindusflater gjør leiligheten lys og luftig. Idyllisk beliggenhet på Marienlyst med Marienlystparken som nærmeste nabo.

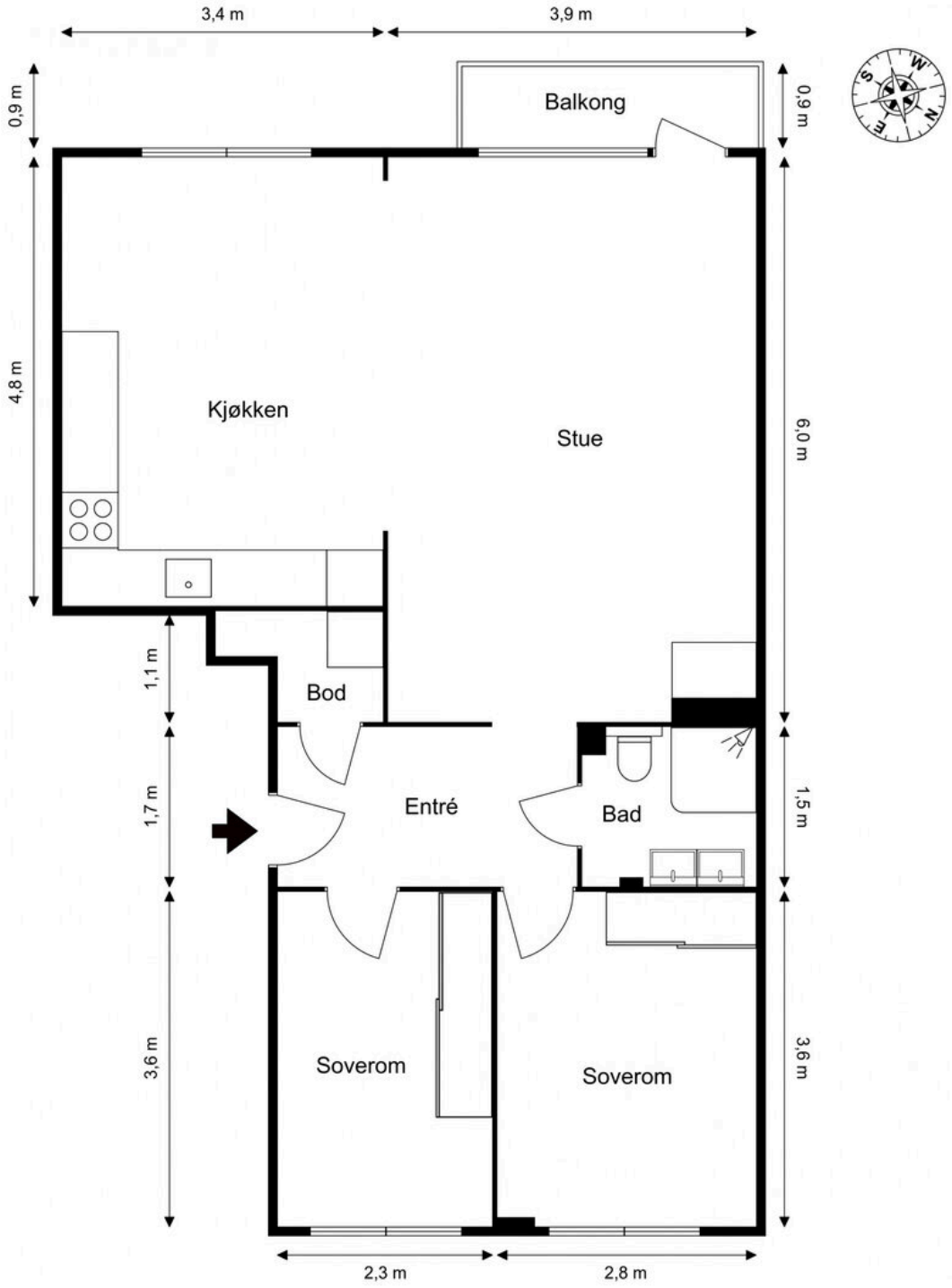
- Peis
- IN- ordning
- Separat bod/vaskerom
- Heis til etasjeplan
- Solrik balkong m/utsikt
- Radiatorer tilkoblet vannbåren varme
- Kort gangavstand til buss, trikk, t-bane
- Beboerparkering rett utenfor bygården

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 74 kvm

Wilhelm Færdens vei 5c

6. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






Thank You!
NOGUCHI
KAJA NORDENGEN
















ØSTMARKA



Delikat og romslig soverom med frodig utsyn.
Leiligheten er malt i delikate fargetoner.





God plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og annet ønsket inventar.

Praktisk innebygd skyvedørsgarderobe med rikelig skapplass.








PALAIS DE
2017
TOKYO





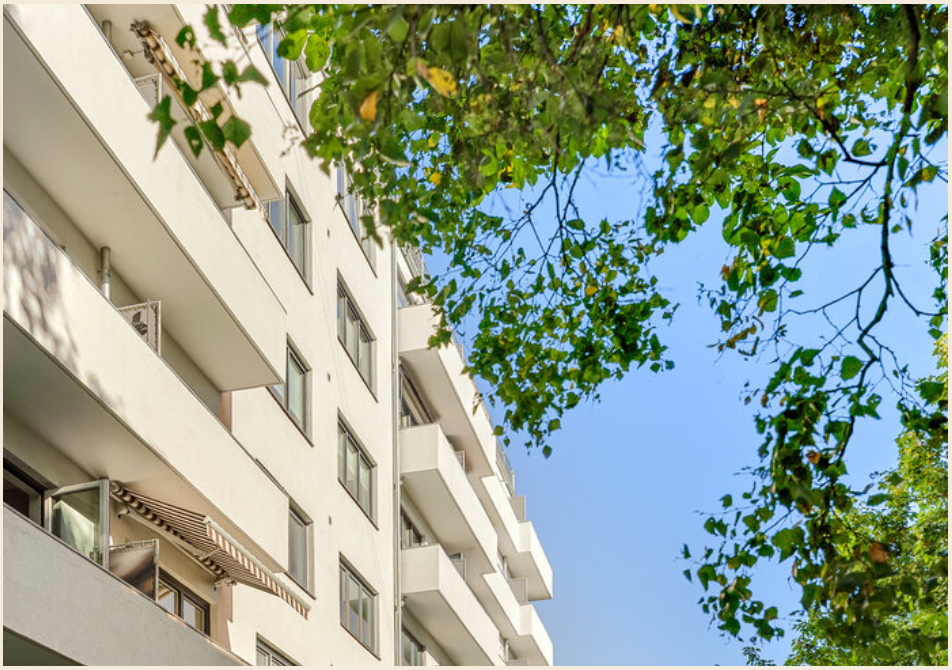






Fasade. Gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med Gausta/Sognsvannsbekken som strekker seg fra Fløen T-banestasjon og hele veien opp til Sognsvann og marka.





Fasade. Dette er et veldrevet sameie på 60 seksjoner.

Fellesområdet er opparbeidet med grøntarealer, beplantning og øvrige utefasiliteter.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0327/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 OSLO
Gnr 46, bnr 50, snr 44 i Oslo kommune

Selger
Knut Henrik Aasheim

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)
53 987,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 543 987,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
188 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
189 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
202 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 733 647,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 746 647,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, 2 soverom, bod, bad og kjøkken/stue.
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold i sommerhalvåret, fra ca. kl. 11–12 og utover kvelden. Balkongen er sydvest-vendt.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og inneholder: 2 soverom, stue, kjøkken, bad, bod og entré.

I tillegg disponerer leiligheten en eksten bod i kjeller på 4 kvm.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights i himling. Radiator og peis. Utgang til balkong. Takhøyde målt til 2,54 m.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og panel i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servantskap, rørfordelingsskap og stoppekran.

Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Sikringsskap og vaskemaskin .

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2015.
- Vannledninger av plast (rør i rør), kobber. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
- Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.
- Radiatorer i alle oppholdsrom.
- Det er felles opplegg for varmtvann.

Parkering
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
Moderniseringer og påkostninger i sameiet:
1991: Elektrisk anlegg oppgradert, inkludert nye stigeledninger montert frem til sikringsskap i hver seksjon.
1992-1993: Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
1994: Heisene ombygd, Ribe v/ Heiskontrollen OTIS. Styring og motor skiftet.
1995 -2001: Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2002: Montert stoppekran for vann inn til bygningen. Montert/skiftet alle stoppekraner for varmt og kald tvann inn til stigeledningene.
2003: Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2004: Vegger i trappeoppgangene og entredørene ble malt.
2005: Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2006: Sameiet avviklet oljefyringsanlegget og gikk over til fjernvarme. Nattsenking kl. 22.00 – 06.00.
2007: Felling av tre bjerketrær på forsiden av bygningen.
2008: Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2009: Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2010: Plantet to kirsebærtrær på forsiden av bygningen.
2011: Totalrehabilitering av bygningen påbegynt 2. kvartal. Nytt tak, nye rømningsveier i åttende etasje, nye verandaskiller, nedløpsrør med varmekabler, nye inngangsdører og baldakiner med Led-lys montert.
2012: Rehabiliteringen ferdigstilt og overtatt i februar
2012. Montert tvillingpumpe til fjernvarmeanlegget. Bedre trykk.
2013: Nytt callinganlegg montert. Inngått treårige avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll av brannvernutstyr i seksjonene (ikke fornyet). Vegger og gulv i vaskeriet malt. Innkjøp av en ny vaskemaskin. Gjenmuring av kjellervinduene mot gårdsplassen. Ventiler montert. Støpt nye fundament og lagt skifer på reposene foran inngangsdørene. Montert nye låssylindere til inngangs- og kjellerdører.
2014: Revet gamle søppelskur på gårdsplassen. Nye containerskap levert av Total Holding, Fredrikstad. Rensing av luftekanaler i samtlige seksjoner. Pipene feiet. Montert automatisk slamrenseanlegg i fyrrommet. Reparert inngangsdørene og montert sparkeplater.
2015: Kloakkledningen under bygget kamerainspisert, spylt og rengjort. Ny rulle/strykemaskin kjøpt til vaskeriet. Montert branndør i vaskeriet etter pålegg av Brann- og redningsetaten. Utbedring av heisene i henhold til pålegg fra Heiskontrollen. Plombert vinduene i trappeoppgangene. I de to nederste etasjene er ett av vinduene sikret med barnelås. Skiftet dørpumper i ytterdørene. Montert brannslukningsapparat i vaskeri, fyrrom og trappeoppgangene. Arbeidet utført av Norsk Brannvern.
2016: Infratek AS foretok stikkprøvekontroll av de elektriske anleggene i leilighetene. Feil/mangler ble rettet. Vedlikeholdsspyling av innvendige avløpsrør i oppgang C og D. Utskifting av fire heiser. Arbeidet utført av Schindler Stahl AS. Styret fikk bistand fra Steinar Eriksen i Heiskonsulenten AS.
2017: Restarbeider med utskiftning av heisene. Utbedring av skader på murpuss over inngangsdør. Merket kraner og stoppekraner til varmtvann og fjernvarmeanlegget. Den gamle oljetanken i fyrrommet ble sjekket og spylt/sanert. Installasjon av fibernett inn til bygget og inn

til hver leilighet.
2018: Lakkering av alle inngangsdørene i eik. Bytte av radiatormålere til målere med automatisk avlesning.
2019: Periodisk vask av fasaden, inkl. pussutbedring/blikkarbeid. Utbedring av skader på betongsåle. Pusset, oljet og lakkert inngangsdørene.
2020: Nytt betalingssystem i vaskeriet. Nye benkebord i hagen. Utvidet kapasitet for papp og papiravfall (1 containerskap + 1 frittstående beholder). Utvendig maling av vinduene i oppgangene. Diverse vedlikehold og reparasjoner av heisene, dørjusteringer og rengjøring av sjakter. Polert heisdører utvendig.
2021: Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2022: Reparasjon av vaskemaskin i fellesvaskeri, byttet hovedmotor. Kommunal sikkerhetskontroll av heisene. Diverse vedlikehold og reparasjoner av heisene, inkl. bytte av nødstrømbatterier. Vedlikehold av låser, dører og dørpumper.
2023: Vedlikehold og reparasjon av skader på balkonger (fasade). Rehabilitering av dørstokker (terassedører). Fuget åpninger rundt vinduer til leilighetene. Inspeksjon og flekk-reparasjon av fasaden mot inngangsdørene. Reparasjon av skifer-heller ved inngangsdørene. Byttet om bokstavskilt ved inngangene som følge av adresseendring fra Kirkeveien 102 til Wilhelm Færdens Vei 5 Installert vannmålere på vanntilførsel for å redusere kommunale avgifter. Reparasjon av vaskemaskin i fellesvaskeri, bytte av vekselsstrømsmotor. Vurdering av tilstand til trær på sameiets eiendom m/rapport. Utvidet kapasitet for sykkelparkering med fire nye stativer med 5 plasser i hvert stativ. Diverse reparasjon og vedlikehold av heiser. Vedlikehold av låser, dører og dørpumper. Renovert ytterdører (pusset, oljet og lakkert 4 stk. ytterdører). Skiftet spotter i heiskupeene, fra halogen til LED.
2024: Satt opp plantekasser på framsiden av bygget. Satt opp stoler/bord på framsiden av bygget. Reparert puss og malt mur som vender mot Kirkeveien. Pusset og tilpasset dørkarm i oppgang C. 5 årig sikkerhetssjekk av heiser, med utbytting av slitedeler (kortet inn hastighetsbegrensende wire, oljeabsorberende matter etc.) Installasjon av brytere for elektrisk opplåsing av ytterdører fra innsiden. Byttet adresseskilt på begge sider av bygget fra Kirkeveien 102 til Wilhelm Færdens Vei 5.
2025: Lagt ny inntakskabel for strøm til bygget (påkostet av netteier). Lagt ny inntakskabel for strøm fra vegg til sikringsskap. Lagt ned rør for å slippe framtidig graving dersom det er nødvendig eller ønskelig å utvide kapasiteten til strøm til bygget. Utbedret mindre skader på tak og piper. Skiftet ut enkelte rør for å hindre lekkasjer.
2026: Reparering av skifersten ved inngangsdører, samt reparert mur på fremsiden av fasade,langs med asfalt. Vedlikehold av heiser.

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 pusset opp i 2015. Vet ikke mye om selve prosessen, men ser at det foreligger samsvarserklæring/sluttrapport fra Ledende Elektro AS og M&R VVS AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015, viser til takstrapport fra kjøp og samsvarserklæring/sluttrapport.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til takstrapport fra kjøp og samsvarserklæring/sluttrapport.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadearbeid i 2023 i regi av sameiet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Slitte vinduskarmer, viser til takstrapport.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: En lyspære/spot på badet som ikke lyser.

Samsvarserklæring:
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner. Yttervegger av betong pusset og malt fasade. Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1986.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Formpressede innerdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen - Manglende brannplate foran ildsted.
Kjøkken - Trekk - Omluftsvifte uten avtrekk til det fri.
Vannledninger - Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, gjelder eldre kobberrrør.
Ventilasjon - Manglende friskluft ventilasjon.
Våtrom - Overflate vegg/himling - Manglende overflatebehandling på underside av dørblad - Riss/sprekker i flis.
Våtrom - Overflate gulv - Riss/sprekker i flis - Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
Våtrom - Sanitærutstyr - Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer og dører - Råteskader i omramming.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder. Det er felles opplegg for varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling). På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Det er murvegger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Selger opplyser om følgende: Lampe i stue og kjøkken medfølger ikke.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Gulvvarme bad
- Radiator i alle oppholdsrom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 3 052 kWh, med en total strømkostnad på kr 6 881,- i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Fyring blir belastet etter faktisk forbruk og avregnet én gang pr. år. Fyringsperioden er fra 01.07. til og med 30.06. året etter.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 328,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, betjening av felles lån, kollektiv avtale TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikring, A- konto fyring, varmtvann m.m.

Spesifikasjon av felleskostnader:
A- konto fyring: kr 755,00,-
TV og Internett: kr 618,00,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 3 318,00,-
Lån nr: 9053706478; Akonto avdrag lån 2: kr 313,00,-
Lån nr: 9053706478; Akonto renter lån 2: kr 324,00,-

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Kjøper må påregne kostnader til innboforsikring, eventuelle kapitalinnkallinger samt andre ønskede abonnementer m.m.

Eiendomsskatt
Kr 419,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 900 852,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 603 406,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telenor om levering av TV og internett. Avtalen inkluderer Frihet M med 260 poeng, som kan benyttes til å velge ønsket bredbåndshastighet samt TV- og strømmeinnhold.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5, orgnr. 975711870

Om sameiet
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975711870 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Sameiet består av 60 seksjoner.

Styrets leder: Ida-Katrine Holmvik Edvardsen.
Kontakt e-post: kirkeveien102@styremail.no.
Sameiets revisor er BDO AS.
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.
Sameiet har fellesvaskeri som kan benyttes av beboere.

Styrets arbeid i 2026:
Styret har i perioden 2025-2026 forsøkt å unngå store, kostbare prosjekter som vil ha innvirkning på seksjonseiere og deres økonomi. Det har likevel vært et travelt år for styret, med mange ulike saker som har vært løst. Styret har en bred kompetanse innenfor ulike felt, som har gjort at enkelte har kunnet bidra til å løse saker som ellers ville kostet sameiet store summer i innleid bistand. Dette anser styret som en stor fordel for sameiet og alle beboere.

Styret planlegger ellers å fortsette linjen med å utføre viktig og nødvendig vedlikehold, men samtidig unngå store kostnader for seksjonseierne. For å få til dette trenger vi hjelp fra alle beboere og seksjonseiere; pass på vår felles eiendom. Styret har hatt spesielt fokus på økonomien og likviditeten i sameiet, for å bygge opp en buffer-kapital til framtidige vedlikeholdsprosjekter. Styret kan melde at installasjonen av vannmåler inn til bygget fortsatt sparer sameiet for store summer med stadig økende kommunale avgifter. Dette har gitt sameiet muligheten til å unngå større økninger i felleskostnadene.

Styret opplyser per e-post 18.08.2026 at felleskostnadene økes fra 1. januar hvert år, i tråd med vanlig prisvekst. Det er ikke planlagt noen større rehabiliteringer i nærmeste fremtid. På lengre sikt vurderes det å etablere nedgravde avfallscontainere. Dette vil imidlertid være et større prosjekt som eventuelt må vedtas på fremtidige årsmøter. Det er for øvrig ikke planlagt andre prosjekter d.d.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 53 987,-pr. 31.12.2025

Sameiet har totalt 2 felles lån i Handelsbanken.
Spesifikasjon av lån:

Annuitetslån nr.9053.70.64772 i Handelsbanken pålydene kr 12 000 000,-.
Nominell rente 7,490% p.a., effektiv rente 7,740% p.a.
Restgjeld pr. 12.08.26 er kr 2 019 856,-.
Lånet innfris i 2031.

Annuitetslån nr. 9053.70.64780 (heislån) i Handelsbanken.
Nominell rente 7,550% p.a., effektiv rente 7,750% p.a.
Restgjeld pr. 12.08.26 er kr 1 891 815,-.
Lånet innfris i 2036.

For begge lån gjelder: Seksjonens andel av sameiets lån kan innfris 1 gang pr. år, varsel må sendes innen 01.10. hvert år. Selv om andel lån innfris, vil seksjonseieren likevel være ansvarlig overfor långiver.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesformue
Kr 16 520,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et positivt årsresultat på kr 435 854,-. Resultatet var bedre enn budsjettert, hovedsakelig som følge av høyere andre inntekter.

Budsjettet for 2026 inneholder ingen større prosjekter, og styret fokuserer på å holde eiendommen ved like, og samtidig begrense kostnader og spare til fremtidig vedlikehold. Som det fremkommer av budsjettet, vil sameiet gå med et overskudd i 2026 på kr 133 522,- .

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver vår arrangeres det dugnad og sameiet bestiller avfallscontainer som alle kan benytte. Kast ikke elektriske artikler, kjemikalier og annet spesialavfall i containeren.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt. Eier av husdyr skal vise aktsomhet for å unngå at det voldes skade på mennesker, dyr eller eiendom og ellers påse at dyreholdet ikke er til urimelig ulempe.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 22342494

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 580 kvm (Eiertomt)
Fellesområdet er opparbeidet med grøntarealer, beplantning og øvrige utefasiliteter.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt til i et meget ettertraktet boligområde på Marienlyst, like ved Majorstuen. Her bor du tilbaketrukket men samtidig sentralt. Som nærmeste nabo finner du aktivitetsområde med ballbinge, sandvolleyballbane, lekeapperater og treningsapperater som kan brukes på vinter og sommer. 3 kunstgressbaner i umiddelbar nærhet samt minigolf bane. Området Marienlyst ble regulert til boligbygging i 1934 og ble på den tiden landets tettest utnyttede boligområde. Området er kjent for sine lamellblokker. Dette var i 1943 ansett som moderne funkisgårder på 8. etasjer med det som var av moderne fasiliteter, som fellesvaskeri og gassdrevne kjøleskapsanlegg. Idéene om lys, luft og grøntområder ble vektlagt ved utbyggingen av området.

Om du liker å handle og dra på kafé er det gangavstand til Bogstadveien og nye Valkyrien handlesenter. Vika og veletablerte Aker Brygge og Tjuvholmen. Om du søker ytterligere servicetilbud bor man heller ikke langt unna Bygdøy allé, Bogstadveien, Skovveien, Karenslyst allé, Bislett, St. Hanshaugen, Vika, Aker Brygge og Tjuvholmen.

Liker du å gå tur i naturskjønne og rolige omgivelser, finner du flotte grøntområder i umiddelbar nærhet – blant annet Marienlyst, Stensparken, St. Hanshaugen og Frognerparken. I tillegg byr området på gode rekreasjonsmuligheter langs Gausta/Sognsvannsbekken, som strekker seg fra Fløen T-banestasjon og hele veien opp til Sognsvann og marka.

For deg som liker å trene, ligger Fresh Fitness bare en kort spasertur unna, i tillegg til Sats Bislett og Sats Colosseum Park. Det er også etablerte sykkelstier langs Kirkeveien og opp mot Blindern. Ønsker du en dukkert, kan du ta turen til Frognerbadet eller dra ut til Bygdøy for et bad i sjøen.

Eiendommen sogner til Marienlyst barne- og ungdomsskole. Gangavstand til Universitet Blindern, Forskningsparken, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Politihøyskolen og tannlegehøyskolen. Gode kollektivforbindelser til Handelshøyskolen BI og Oslo Met.

Fra boligen bruker man ca. 10 minutter til nærmeste T-banestasjon på Majorstuen. Herfra går alle T-banens linjer, samt flere av trikkens linjer. Trikk fra Ullevål sykehus ned til Bislett stadion. Flybussen har holdeplass både på Majorstuen og ved Marienlyst i Kirkeveien. Buss fra Kirkeveien kjører til Skøyen togstasjon, hvor man også kan ta flytoget.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Marienlyst, kun 3 minutters gange fra leiligheten (150 m). Her passerer linje: FB1, 20, 25 og 28.

Nærmeste trikkeholdeplass: Ullevål sykehus i Sognsveien, 8 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 17 og 18.

Nærmeste T- bane stasjon: Majorstuen, 11 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

Nationaltheatret stasjon og Oslo S er også i nærheten, med hyppige avganger til resten av byen og landet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

- Wilhelm Færdens vei 5 A-D (tidl Kirkeveien 102).

Dagens planløsning avviker fra de originale byggetegningene. Kjøkkenet er flyttet til et tidligere soverom, mens det er etablert soverom i det som opprinnelig var kjøkken. Endringen gjelder bruk innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Videre er badet etablert i deler av tidligere hall, mens det opprinnelige badet er innredet som vaskerom.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk og rombenevnelser og det som fremgår av byggemeldte og godkjente tegninger.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Pågående plansaker i nærområdet:
Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201718902 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.12.2017, Avsluttet: 20.02.2026
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06910
Status: Saken er avsluttet
Ferd Eiendom foreslår å omregulere Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1, NRK Marienlyst, fra offentlig bygning med tilhørende anlegg til bolig, tjenesteyting, forretning, kontor, torg, gatetun og park. Forslagsstillers planalternativ åpner for 1150 boliger og studentboliger. Bebyggelsen er foreslått som kvartalsstruktur, omkranset av allment tilgjengelige gater og torg. Den generelle byggehøyden er 6-7 etasjer, og supplert med tårn på 12-13 etasjer. Kringkastingshuset med fredet uteareal reguleres til hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner.

Det tilrettelegges for forretninger i første etasje i boligblokkene sentralt i planområdet. Planforslaget tilrettelegger for en nedgravd flerbrukshall med én hallflate. Det foreslås tre barnehager.

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

Pågående byggesaker i nærområdet:
Wilhelm Færdens vei 5 D - rehabilitering av bad - H0801
Saksnummer: 2026/05578 - Byggesak
Mottatt sak: 15.05.2026
Status: Under behandling
Søknaden gjelder inngrep i brannskille i forbindelse med slukbytte på bad i leilighet H0801, i Wilhelm Færdens vei 5D, i bydel St. Hanshaugen.

Wilhelm Færdens vei 3A - søknad om dispensasjon fra avstand til vei - Avfallsbrønner
Saksnummer: 2025/22144 - Byggesak
Mottatt sak: 25.11.2025
Status: Under behandling
I anledning av byggesak på eiendommen har Plan- og bygningsetaten i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 jfr. gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven under forutsetning av at det avgis en tinglyst erklæring for tiltaket.

Wilhelm Færdens vei 7A-B-C - omlegging av innvendige vannledninger
Saksnummer: 2026/01138 - Byggesak
Mottatt sak: 30.01.2026
Status: Under behandling
Søknaden gjelder omlegging/utskifting av innvendige vannledninger for kaldtvann og varmtvann i Wilhelm Færdens vei 7A-B-C. Tiltaket omfatter omlegging/utskifting av innvendige vannledninger for kaldt og varmt tappevann fra kjeller til og med 7 etasje i tre oppganger, med tiltak 27 leiligheter per oppgang. Dimensjoner vannledninger for kaldtvann er fra 40mm, 32mm og 25mm og for varmtvann er fra 32mm, 25mm og 20mm.

Kirkeveien 131 - utbedring av balkonger
Saksnummer: 2026/01189 - Byggesak
Mottatt sak: 02.02.2026
Status: Under behandling
Søknaden gjelder reparasjon av balkonger i Kirkeveien 131, i bydel St. Hanshaugen. Balkongene på fasade mot Kirkeveien, tre stykk, skal utbedres og bygges opp likt eksisterende situasjon.
Tiltaket medfører derfor ingen visuell endring av fasaden.

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:

301/46/50/44:
27.04.1934 - Dokumentnr: 901904 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2026 - Dokumentnr: 266315 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1983 - Dokumentnr: 27145 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3842
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 60 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger opplyser om følgende: En lyspære/spot på badet fungerer ikke. Dette vil ikke bli utbedret av selger.

Peis: Peisen har ikke vært benyttet av nåværende eller tidligere eier de siste årene. Tilstanden på ildsted og pipe/skorstein er derfor ikke avklart. Selger tar ikke ansvar for eventuell rehabilitering eller utbedring. Ved budgivning aksepterer kjøper forholdet og eventuell risiko knyttet til bruk av ildsted.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 439,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 155 320,- 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. 3 625,-.

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 26. august 2026

Ansvarlig megler
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

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.

Wilhelm Færdens vei 5C

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	**5 min** 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**12 min** 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**15 min** 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**6 min** 0.5 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	**15 min** 1.2 km
Heltberg Bislett	**15 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**16 min** 1.3 km

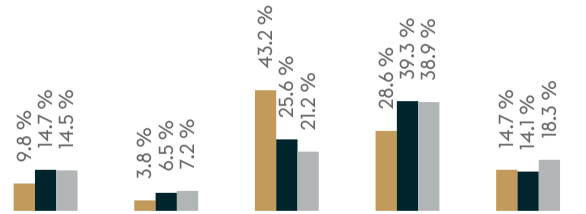
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	**2 min** 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	**7 min** 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**10 min** 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**7 min** 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 4.5 km

Barnehager

Marienlyst Gård barnehage (1-5... 30 barn	**4 min** 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	**5 min** 0.3 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 60 barn	**5 min** 0.3 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	5 min
Fresh Fitness Ullevål	7 min
Synergy	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Wilhelm Færdens vei 5C 0361 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1935
BRA:	74 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	17.8.2026 (Gyldig til 17.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	7	1	3

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- råteskader i omramming.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- manglende brannplate foran ildsted
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, gjelder eldre kobberrrør
Ventilasjon	- manglende friskluft ventilasjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- manglende overflatebehandling på underside av dørblad - riss/sprekker i flis
Våtrom - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Det er murvegger.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.8.2026	**17.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Knut Henrik Aasheim**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**46**	Bruksnr:	**50**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**44**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stålkonstruksjoner

Yttervegger:
Yttervegger av betong pusset og malt fasade.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**70**	**70** Romfordeling: Entre, 2 soverom, bod, bad, kjøkken/stue.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**74**	**70**	**4**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Balkong på ca 2,9 m² med utgang fra stue. Sydvest vendt	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-3

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1986.

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og entredør er skiftet etter byggeår. Alder på entredør er ukjent.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Råteskader i karmer

Beskrivelse:
Utvendig omremmings listverk samt vannbrett på soverom har råteskader. Samtlige vinduer er værslitte

Enkelte vinduer går tregt.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-3**

Vinduene har trerammer med 3-lags glass fra 1986, mens entredøren er skiftet etter byggeår med ukjent alder. Ved befaringen ble det påvist råteskader på utvendig omrammingslistverk samt vannbrett på soverom, og samtlige vinduer fremstår som værslitte. Enkelte vinduer går tregt. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og det må påregnes at ruter kan punktere og at vinduer må skiftes innenfor forventet levetid. Det ble ikke påvist punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes da avdekking krever rett lys og temperatur. Registrerte råteskader vil forverres over tid dersom de ikke utbedres, og det må påregnes utskifting av skadet listverk og vannbrett samt istandsetting av værslitte vinduer.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsestimat er kun for skifte av omramming og vannbrett, ikke selve vinduet.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende brannplate foran ildsted

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har teglsteinspipe med tilhørende ildsted. Det er registrert for liten avstand mellom ildstedet og brennbart materiale, noe som utgjør en brannrisiko. Feie- eller sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale, og pipen er ikke innkledd. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Manglende utbedring av avstanden til brennbart materiale kan medføre økt fare for brann og bør utbedres.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA etablert i 2015 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Det anbefales å installere lekkasjesikring.	

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Kullfiltervifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2
Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte (ventilator med omluft/resirkulering) over stekesonen. Det er registrert avvik på avtrekket, og løsningen gir ikke ventilering av matos og fukt ut av boligen slik et avtrekk til det fri gjør. Manglende utlufting kan over tid medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet på kjøkkenet. Tilstandsgraden er satt til TG2.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,54 m.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2015.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Tilførsel rør i kobber i kasse på bad, rør i rør ellers i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
I fordelerskap	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Vannledningene består av rør-i-rør-anlegg med tilførsel i kobber montert i kasse på bad, og det er montert fordelerskap på badet. Rørene er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det er ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, manglende isolering eller avvik ved fordelerskap og stoppekran. Deler av anlegget har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, noe som gir forhøyet risiko for lekkasjer og driftsproblemer over tid. Det bør påregnes utskifting av eldre rørdeler på sikt.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det er i tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, da dette er en forenklet kontroll begrenset til forskrift til avhendingslova § 2-18. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, manglende kursfortegnelse eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller varmgang i anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det anbefales at manglende dokumentasjon fremskaffes, og eventuelt at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Radiatorer**
Radiatorer i alle oppholdsrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Nytt i 2015, opplyst av dagens eier.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

6.13 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad (elektrisk vifte) og klaffventiler på yttervegger

Boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Gjelder stue og kjøkken og 1 soverom

Oppsummering — **TG-2**

Boenheten har naturlig ventilasjon via avtrekk på bad med elektrisk vifte og klaffventiler på yttervegger. Det er ikke tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer i stue, kjøkken og ett soverom. Manglende friskluftstilførsel kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktopphopning og dårlig inneklima i disse rommene.

6.14 Våtrom — TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Våtrommet er oppgradert i 2015, opplyst av dagens eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våtsone.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Veggene har flisbelagte og malte overflater. Baderommet er mindre enn 4,0 kvm, slik at hele rommet regnes som våtsone, og døren er plassert i denne sonen med et materiale som er uegnet for slik plassering. Det er registrert riss og sprekker i fuger samt bom bak flis, noe som svekker vanntettheten. Det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen og på sikt gi fuktskader.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Gjelder i dusjen.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er registrert riss/sprekker i fuger samt bom (hulrom) bak flis. I dusjsonen er det påvist tegn på fukt-/råteskade. Fallforhold mot sluk vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann ikke når sluket. De registrerte avvikene svekker overflatens tetthet, og dersom de ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Måles til 30 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr og innredning. Det er imidlertid ikke etablert drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Dette innebærer at en lekkasje kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Elektrisk vifte på vegg.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Det er murvegger.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet, uten at det ble registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dette er fysisk umulig på grunn av bygningsmessige hindringer i form av murvegger. Målingene gjelder kun tilgjengelige flater og utelukker ikke forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knut Henrik Aasheim	9578-5998-4-3619767	2026-08-24 13:06:33

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0327/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Knut Henrik Aasheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2022

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: 49325413
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i 2015. Vet ikke mye om selve prosessen, men ser at det foreligger samsvarserklæring/sluttrapport fra Ledende Elektro AS og M&R VVS AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015, viser til takstrapport fra kjøp og samsvarserklæring/sluttrapport.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til takstrapport fra kjøp og samsvarserklæring/sluttrapport.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasadearbeid i 2023 i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Slitte vinduskarmer, viser til takstrapport.

---

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

Eventuell kommentar: En lyspære/spot på badet som ikke lyser.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapport som er bestilt ifbm. salg.

---

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: En lyspære/spot på badet som ikke lyser.

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: 8-0327/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Knut Henrik Aasheim	**2026-08-24**

Identifikasjon

Knut Henrik Aasheim

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

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

LEDENDE ELEKTRO AS

Kunde	Fra
10194 - URBAN BOLIG AS URBAN BOLIG AS Postboks 2884 Solli 0230 OSLO	**Ledende Elektro AS** Grenseveien 102 1406 Ski Saksbehandler: Ivar Aas Avdeling: Avdeling 1 Telefon: 64 90 90 10 E-post: post@ledende-elektro.no

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 543 27. januar 2016	Kirkeveien 102B 6 etg. Kirkeveien 102B 6 ETG. 0361 OSLO	Thomas 971 17 979

Arbeidsbeskrivelse

Se beskrivelse på faktura

Samsvarserklæringen gjelder for: Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400 2002

Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Ikke aktuelt		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Utført		
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført		
Anlegget er funksjonstestet	Utført		
Isolasjonsmålt	Utført		**100 Mohm**
Driftsspenning	Utført		**234 V**

Dato
02.03.2015

Underskrift, ansvarlig montør:

AR

Andreas Refsahl

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
27.01.2016

Underskrift, installatør:

For Lars Nygård
/ccr Aas

Dokumentasjonsark for Nexans varmekabler

LEDENDE ELEKTRO AS

Kunde	Fra
10194 - URBAN BOLIG AS OLAF RYES PLASS 5A 0552 OSLO	**Ledende Elektro AS** Grenseveien 102 1406 Ski Saksbehandler: Ivar Aas Avdeling: Avdeling 1 Telefon: 64 90 90 10 E-post: post@ledende-elektro.no

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 543 31. mars 2015	Kirkeveien 102B 6 etg. Kirkeveien 102B 6 ETG. 0361 OSLO	Thomas 971 17 979

Garantiskjema			
Rom		Bad	
Areal(m2)		3.0	
Merkeverdier			
Typebetegnelse(r)		Tkxp/2r 400/17	
En-leder/to-leder		2	
Angi metereffekt (W/m)		17.0	
Angi nom.motsand (Ohm)		132.5	
Angi driftspenning (V)		230.0	
Kontrollmåling - Ledermotstand			
Angi målt ledermotstand før installasjon (Ohm)		134.0	
Angi målt ledermotstand før innstøping (Ohm)		134.0	
Angi målt ledermotstand før tilkobling (Ohm)		134.0	
Kontrollmåling- Isolasjonsmotstand			
Angi målt isolasjonsmotstand før installasjon (MOhm)		100.0	
Angi målt isolasjonsmotstand før innstøping (MOhm)		100.0	
Angi målt isolasjonsmotstand før tilkobling (MOhm)		100.0	
Anleggsdata			
Angi montasjedybde (cm)		6.0	
Angi antall elementer/matter installert (stk)		1.0	
Angi installert/oppvarmet areal (m2)		2.8	
Angi flateeffekt oppvarmet areal (W/m2)		142.5	
Angi sikringsstørrelse (A)		15.0	
Angi utløsestrøm for jordfeilvern (<30mA)		21.0	
Angi jording:		Netting og sluk	
Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved:			
Planlegging (Monteringsanvisning er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)	OK		
Montasjen (Monteringsanvisning er fulgt)	OK		
Bruk av beskyttelsesutstyr (Beskriv)	OK		
Styrings-/reguleringsutrustningen			
Typebetegnelse		Regulator	
Følertype		Regulator	
Installatør			
Varmekabelanlegget er montert i henhold til Nexans Norway's installasjonsveiledning og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder for bruk av gulvvarmesystemet.	Utført		

Dato
02.03.2015

Underskrift, ansvarlig montør:

AR

Andreas Refsahl

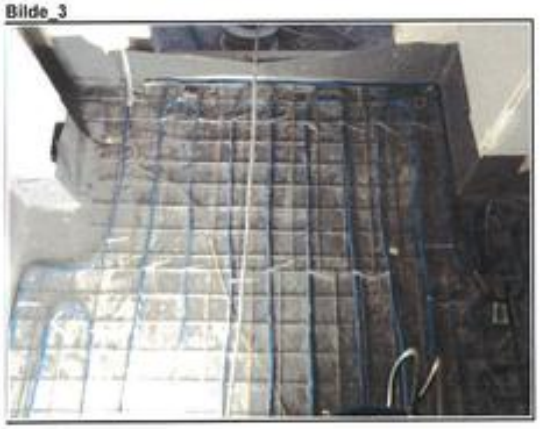
Bilde_1



Bilde_2



Bilde_3



Bilde_4



Sjekkliste
Elektriker

Kunde	Fra
10194 - URBAN BOLIG AS OLAF RYES PLASS 5A 0552 OSLO	**Ledende Elektro AS** Grenseveien 102 1406 Ski Saksbehandler: Ivar Aas Avdeling: Avdeling 1 Telefon: 64 90 90 10 E-post: post@ledende-elektro.no

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 543 31. mars 2015	Kirkeveien 102B 6 etg. Kirkeveien 102B 6 ETG. 0361 OSLO	Thomas 971 17 979

Opprydding, sjekket etterglemt verktøy og materiell	Utført		
Anført brukt materiell, utstyr, timer og kjøring	Utført		
Samtlige tilkoblinger er tiltrukket tilstrekkelig (moment)	Utført		
Jording av materiell/utstyr er utført der jording er påkrevet	Utført		
Rettet og anført forandringer på kursskjema i tavle	Utført		
Kabelinnføring er tettet - også ubenyttede svekkinger/kabelføringer	Utført		
Koplet måler riktig, sjekket dreieretning på skive	Utført		
Jordfeilbryter/varsling er testet	Utført		
Alle monteringsanvisninger er fulgt	Utført		
Avdekking og kapslinger er utført i henhold til NEC 400	Utført		
Alt materiell og utstyr er CE merket	Utført		
Låst dører etter avsluttet arbeid og levert tilbake nøkler	Utført		
Kunden har blitt informert om evt. mangler ved det øvrige anlegg	Utført		

Dato
02.03.2015

Underskrift, ansvarlig montør:

AR

Andreas Refsahl



Din Rørlegger på stedet !

31.08.2015

M&R VVS
Urtegata 46
0187 Oslo
Epost: m.rorvvs@gmail.com
Mob:40061379

SLUTTRAPPORT SOM GJELDER RØRLEGGER ARBEID I KIRKEVEIEN 102b,

Totalrenovering av bad/kjøkken med nytt Ma sluk 75mm og Rør i rør system 15mm fra Høiax med fordelerskap montert i take, innbygningsisterne rapid 113cm fra Grohe med veggskål fra ECCO 180mm. Avløp til kjøkken 50mm pp med gren til vaskerom, water guard til vaskemaskin da det ikke er sluk på vaskerom. Radiator 4 stk fra purmo pc21 med veggkonsoll purmo f/radiator, temostat 6-28GR og ventilsett tworett. 1 stk Grohe kjøkkenkran med avstengning for
oppvaskemaskin.

Dette gir full reklamasjonsrett på alt Vvs utstyr og slukbytte

5ÅR GARANTI

M&R VVS

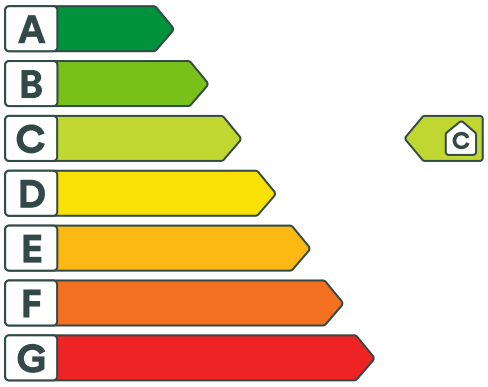


enova

Energiattest



Adresse	
Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 OSLO	
Dato for energimerking **16.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333413**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127553**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **50**
Seksjonsnummer **44**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
113,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
113,22 kWh/m²	**14 444 kWh**



Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 OSLO

Detaljering

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



Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Majorstuen
Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364 OSLO

Att: Camilla Holten

Oslo, 12.08.2026

Deres ref: 8-0327/26
Vår ref: 321-1-44
Eiendommens navn: Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5
gnr 46 bnr 50snr 44 i OSLO kommune
Adresse: Wilhelm Færdens Vei 5 C, 0361 OSLO
Org. nr.: 975711870
Selger: Aasheim, Knut Henrik
Sekse, Marita

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 22342494

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Lån nr: 9053706478; Akonto avdrag lån 2	kr	313,00
Lån nr: 9053706478; Akonto renter lån 2	kr	324,00
Akonto fyring	kr	755,00
TV og Internett	kr	618,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 318,00
Totalt	**kr**	**5 328,00 pr. mnd**.

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

Fyring blir belastet etter faktisk forbruk og avregnet én gang pr. år. Fyringsperioden er fra 01.07. til og med 30.06.året etter. Ved eierskifte i perioden vil fyringsoppgjøret bli ettersendt selger som betaler for sin periode. Husk å lese av forbruk!

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Annuitetslån nr.9053.70.64772 i Handelsbanken pålydene kr 12 000 000,-.
Nominell rente 7,490% p.a., effektiv rente 7,740% p.a.
Restgjeld pr. 12.08.26 er kr 2 019 856,-.
Lånet innfris i 2031.

Annuitetslån nr. 9053.70.64780 (heislån) i Handelsbanken.
Nominell rente 7,550% p.a., effektiv rente 7,750% p.a.
Restgjeld pr. 12.08.26 er kr 1 891 815,-.
Lånet innfris i 2036.

For begge lån gjelder:
Seksjonens andel av sameiets lån kan innfris 1 gang pr. år, varsel må sendes innen 01.10. hvert år. Selv om andel lån innfris, vil seksjonseieren likevel være ansvarlig overfor långiver.

For de som betjener ett og/eller to lån:
Lånekostnadene avregnes 1 gang pr år mot akonto innbetalinger til renter og avdrag slik at etterslep kan forekomme (tilgodebeløp eller etterbetaling.)

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 16 520,00
Andel gjeld:	kr 53 987,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

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

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Ida-Katrine Holmvik Edvardsen
Mobil: 95971696
E-post: kirkeveien102@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Sameiet har avtale med Telenor for TV og internett. Produktet er Frihet M som består av 260 poeng man kan bruke til å velge den bredbåndshastigheten og det TV- og strømmeinnholdet man selv ønsker.

Fasaden er rehabilitert og lånefinansiert.

Heiser, 4 stk. ble skiftet ut i 2016/2017, arbeidet er lånefinansiert, ref. opplysning om lån.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER

FOR SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

Vedtatt i årsmøte
20. mars 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
i kraft fra 1. januar 2019

Sist endret i årsmøte 25.04.2024

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5, og har gårdsnummer 46 og bruksnummer 50 i Oslo kommune. Sameiet består av 60 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst i Oslo.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet har ingen adgang til parkering på fellesarealene.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 31.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd. Det presiseres at vedlikeholdsplikten også omfatter nødvendig reparasjon og utskiftning av vinduer, sluk, ytterdører/inngangsdører, alt røropplegg fra forgreningspunktet inn til seksjonen, radiatorer og elektriske ledninger fra og med sikringsboksen og kjellerbod.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Før øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 34.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

For øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 35.

5.6. Forsikringer

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7 Særskilte bestemmelser

Sameiet er konstruert med åpne røropplegg (ingen rør er bygget inn). Dersom noen senere har bygget inn rør (sameiets, naboens eller egne), skal seksjonseieren bære kostnadene forbundet med fremhenting av skjulte rør, reparasjoner og øvrige kostnader dette måtte medføre. Denne plikten gjelder selv om innbyggingen skulle ha vært utført av en tidligere seksjonseier.

Seksjonseier skal ha målere på enhver enhet som benytter vannbåren varme. Seksjonseier er ansvarlig for å avlese målere ved behov, herunder ved flytting og i forbindelse med kjøp/salg av seksjonen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39.

For øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

Styret skal legge frem en virksomhetsplan for året som kommer, som omfatter økonomi og styring, løpende drift, planlagt vedlikehold, HMS, utredninger, undersøkelser og kartlegginger.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning. Valgkomité

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre eller fem medlemmer (inkludert styrelederen) og ett til to varamedlemmer. Sameiet skal ha en valgkomité bestående av to seksjonseiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret, varamedlemmer og valgkomite, med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer og varamedlemmer.

Styremedlemmene, varamedlemmer og medlemmene av valgkomiteen tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

8.3. Styremøter

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets firma (signaturrett).

9. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha en forretningsfører med mindre årsmøtet beslutter noe annet. For øvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven §§ 61-63 om forretningsførerens beslutningsmyndighet, representasjonsrett og inhabilitet.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Wilhelm Færdens vei 5

Boligsameiet Wilhelm Færdens vei 5 utgjør et bofellesskap som seksjonseiere hver for seg og i fellesskap er ansvarlige for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte seksjonseier, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Formålet med husordensreglene er å sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Seksjonseiere skal påse at husordensreglene overholdes av egen husstand, leietakere eller andre som gis adgang til seksjonen eller sameiets eiendom. Ved utleie skal Husordensreglene inngå som en del av utleiekontrakten.

1. Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 08.00, og beboerne må alltid opptre hensynsfullt og ikke til unødig sjenanse for andre. På søn- og helligdager bør støyende aktiviteter unngås. Ved selskapelig samvær eller andre aktiviteter som kan medføre betydelig støy, skal naboer varsles på forhånd. Overdreven festing til sjenanse for naboer er ikke tillatt.

2. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til bygningen. Kjeller- og ytterdørene skal holdes låst.

3. Det er forbudt å oppbevare gjenstander (søppel, sko, sportsutstyr og leker etc.) i innvendige og utvendige fellesarealer. Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller under trappen i underetasjen. Barnevogner skal plasseres i den enkelte leilighet eller under trappen i underetasjen. Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre at styret iverksetter korrektive tiltak for de ansvarlige sameieres regning uten forutgående varsel.

4. Husdyrhold er tillatt. Eier av husdyr skal vise aktsomhet for å unngå at det voldes skade på mennesker, dyr eller eiendom og ellers påse at dyreholdet ikke er til urimelig ulempe.

5. Fellesvaskeriet står til beboernes disposisjon mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 alle dager. Bruk av vaskeriet skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende rutiner og regler for bruk av vaskeriet som er hengt opp i vaskeriet.

6. Seksjonseier skal benytte standardskilt (hvitt med svart tekst) til postkassene, som eksempelvis kan bestilles hos Lås og Nøkkel AS i Neuberggaten 21. Behov for endring av navn på porttelefonanlegget skal meddeles styret.

7. Ekstra nøkler til ytterdører skal bestilles via styret eller sameiets forretningsfører for seksjonseiers egen regning.

8. Det er ikke tillatt å riste tepper og annet ut fra balkongene. Lufting av leiligheten skal gjøres ved bruk av vinduer og/eller verandadør – og ikke ut i trappeoppgangene/fellesarealer.

9. Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

10. Avfallsanlegget er kun beregnet til rest-, plast- og matavfall i henhold til kommunens gjeldende regler for avfall og kildesortering. Avfall som ikke kan kastes i sameiets søppeldunker, eksempelvis på grunn av størrelse og/eller avfallets egenart eller fordi søppeldunkene er fulle, skal ikke under noen omstendighet plasseres på gårdsplassen eller i kjeller/øvrige fellesarealer.

    Det samme gjelder materiale, plank, avfall etc. i forbindelse med rehabilitering/oppussing. Dette må oppbevares i den enkelte seksjonen eller bortkjøres av seksjonseieren eller dennes arbeidere daglig.

    Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret uten forutgående varsel besørge fjerning og bortkjøring for seksjonseiers egen regning og holde seksjonseieren erstatningsansvarlig for ethvert tap sameiet måtte bli påført.

11. Farlige materialer, som for eksempel giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol. skal ikke oppbevares i bodene.

12. Seksjonseiere bes henvende seg til styret ved bruk av styrets e-postadresse: styret@kirkeveien102.no.

Vedtatt på ordinært årsmøte 20. mars 2018.

WILHELM FÆRDENS VEI 5

SAMEIET

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

TIRSDAG 28. APRIL 2026 KL. 18.00

STED: MENIGHETSSALEN VESTRE AKER MENIGHETSHUS ULLEVÅLSVEIEN 117B, 0361 OSLO

Til eiere i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Møtedato: 28.04.2026
Tidspunkt: 18.00
Sted: Menighetssalen i Vestre Aker Menighetshus.
Ullevålsveien 117B, 0361 Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Styreleder Christoffer Egidius.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Styreleder Christoffer Egidius.
Som protokollvitne foreslås en seksjonseier i salen.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets årsrapport for 2025 er vedlagt i innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport for 2025 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 er vedlagt i innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet for godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026
Styrets budsjett for 2026 er vedlagt i innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1. Ordinært honorar

Styret foreslår en ordinær godtgjørelse på kr 192 500 for den gjennomførte styreperioden. Dette er en økning på 3% fra kr 187 000 i 2025, som er KPI-justeringen fra april 2025 til mars 2026. Dette er justering etter gjeldende praksis for å unngå større økninger i ordinært honorar. Styret fordeler som vanlig honoraret internt.

5.2. Ekstraordinært honorar – til informasjon

Som tatt opp på tidligere årsmøte er det etablert en praksis med ekstraordinært honorar der medlemmer av styret eller seksjonseiere med spesialkompetanse påtar seg oppgaver som ellers ville krevd innleie av kostbare, eksterne eksperter eller konsulenter. Praksisen er etablert for å honorere i de tilfellene der sameiet sparer store summer ved å bruke intern kompetanse i saker som går utover ordinært styre- og seksjonseiers arbeide. Uten denne ville det være vanskelig å få enkeltpersoner til å melde seg til slikt arbeid som sparer sameiet for tid og penger.

I tråd med det som ble varslet om på årsmøtet i 2025, vil styret foreslå at et ekstraordinært honorar blir utbetalt til styremedlem Terje Wold.

I løpet av slutten av 2024, og hele 2025 har Terje påtatt seg flere større oppgaver knyttet til ulike skadesaker, med jevnlig oppfølging over flere uker og måneder. Dette har medført at Terje har stilt opp i møter, utført inspeksjoner og skadebegrensninger i alle døgnets tider. Styret vil derfor enstemmig i tråd med etablert praksis foreslå at det utbetales et ekstraordinært honorar til styremedlem Terje Wold. Terje har vært inhabil i behandlingen om styrets forslag om ekstraordinært honorar, og styret uten ham er enstemmige om å foreslå det ekstraordinære honoraret.

Styret foreslår at et ekstraordinært honorar på kr 70 000 utbetales til Terje Wold.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Christoffer Egidius	På valg: 2026
Styremedlem	Terje Wold	På valg: 2027
Styremedlem	Ida Dietrichson	På valg: 2027
Styremedlem	Ida Edvardsen	På valg: 2026
Styremedlem	Janne Stene	På valg: 2026
Varamedlem	Cecilia Kosanetzky Ingulstad	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Styreleder er på valg i 2026.
Ida Edvardsen stiller til valg som styreleder for to år.

Det skal velges to styremedlemmer. Styret har en kandidat klar, og ber seksjonseiere om å vurdere å melde sitt kandidatur i eller i forkant av årsmøtet.

Janne Stene stiller til valg som styremedlem for to år.

Det skal eventuelt velges ett varamedlem, som følge av at Cecilia K. Ingulstad har flyttet og har trukket seg. Kandidater kan eventuelt melde seg i årsmøtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Informasjonssak: Historisk vedlikeholdsoversikt

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Styret fremlegger den historiske vedlikeholdsoversikten. Se vedlegg.

Forslag til vedtak:
Punkt til informasjon, intet vedtak skal fattes.

STYRETS ÅRSRAPPORT
FOR 2026
I SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

1. STYRET

Styret har i perioden 2025-2026 bestått av:

Rolle:	Navn:	Valgt for perioden:
Styreleder	Christoffer Eknes Egidius	2025-2026
Styremedlem	Janne Stene	2024-2026
Styremedlem	Ida-Katrine Holmvik Edvardsen	2024-2026
Styremedlem	Ida Dietrichson	2025-2027
Styremedlem	Terje Wold	2025-2027
Varamedlem	Cecilia Kosanetzky Ingulstad	2025-2026

Kontakt e-post: kirkeveien102@styremail.no
Hjemmeside: www.WHFV5.no – Hjemmesiden er under arbeid med flytting til nytt domene.

2. GENERELT

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 60 seksjoner.

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975711870 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

FORSIKRING

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS med forsikringsnummer 22342494. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes som hovedregel til styret, men seksjonseier skal alltid på egenhånd gjøre nødvendige strakstiltak for å begrense skader. For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt. Husk også å sjekke radiatorer for lekkasjer.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter. Styret gjennomfører jevnlige HMS-runder i bygget, men oppfordrer beboere til å melde ifra om feil og mangler som oppdages. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra til et trygt bomiljø.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Hver seksjon har to nødutganger til bruk ved eventuell brann; en via oppgangen og en via brannbalkongen til neste oppgang. Det er viktig at brannbalkongen holdes åpen for ferdsel mellom seksjonene.

4. EIERSKIFTER

5 seksjoner har skiftet eier i perioden fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026.

5. STYRETS ARBEID I 2026

Styret har siden det ble valgt på ordinært årsmøte 2025, avholdt 8 styremøter. Styret løser også saker via epost og telefon når saksbehandlingen tillater det. Styret fungerer godt, og oppgaver og ansvarsområder fordeles mellom styremedlemmene, som gir en god arbeidsflyt.

Styret har i perioden 2025-2026 forsøkt å unngå store, kostbare prosjekter som vil ha innvirkning på seksjonseiere og deres økonomi. Det har likevel vært et travelt år for styret, med mange ulike saker som har vært løst. Styret har en bred kompetanse innenfor ulike felt, som har gjort at enkelte har kunnet bidra til å løse saker som ellers ville kostet sameiet store summer i innleid bistand. Dette anser styret som en stor fordel for sameiet og alle beboere.

Styret planlegger ellers å fortsette linjen med å utføre viktig og nødvendig vedlikehold, men samtidig unngå store kostnader for seksjonseierne. For å få til dette trenger vi hjelp fra alle beboere og seksjonseiere; pass på vår felles eiendom.

Styret har hatt spesielt fokus på økonomien og likviditeten i sameiet, og sørge for at vi bygger opp en buffer-kapital til framtidige vedlikeholdsprosjekter. Styret kan melde at installasjonen av vannmåler inn til bygget fortsatt sparer oss for store summer med stadig økende kommunale avgifter. Dette har gitt oss muligheten til å unngå større økninger i felleskostnadene. Sameiets bygges videre, og styret vil ha fokus på dette framover.

6. VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Se eget vedlegg for vedlikeholds historikk i sameiet.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

ÅRSREGNSKAPET 2025
Revidert årsregnskap for 2025 er vedlagt i innkallingen.

BUDSJETT 2026
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2026. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnadene på 15% fra 01.01.2026. Budsjettet inneholder ingen større prosjekter, og styret fokuserer på å holde eiendommen ved like, og samtidig begrense kostnader og spare til fremtidig vedlikehold. Som det fremkommer av budsjettet, vil sameiet gå med et beskjedent overskudd i 2026.

Oslo, den 17.04.2026
Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

Resultatregnskap

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 016 108	2 015 680	1 822 417
Andre inntekter	2	1 652 011	374 000	1 232 749
Sum driftsinntekter		**3 668 119**	**2 389 680**	**3 055 166**
Styrehonorar		187 000	150 000	257 000
Andre personalkostnader	3	26 367	21 150	36 237
Kommunale avgifter		606 349	633 636	437 769
Vedlikehold	4	922 147	234 500	376 318
Kollektiv avtale TV/bredbånd		407 419	374 000	357 601
Driftskostnader	5	330 972	299 000	306 458
Honorarer	6	173 873	160 000	159 759
Forsikring		209 870	211 000	182 987
Andre kostnader	7	33 367	50 500	26 512
Sum driftskostnader		**2 897 364**	**2 133 786**	**2 140 641**
Driftsresultat		**770 755**	**255 894**	**914 525**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	2 421	0	1 007
Finanskostnader	9	337 322	0	379 552
Netto finansresultat		**-334 901**	**0**	**-378 545**
Årets resultat		**435 854**	**255 894**	**535 980**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		435 854	0	535 980
Sum overføringer		**435 854**	**0**	**535 980**

Balanse

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		28 521	257 721
Fyringsoppgjør	10	10 082	36 074
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere		41 554	0
Andre fordringer	11	116 017	197 819
Bankinnskudd mv.	12	1 091 267	818 103
Sum omløpsmidler		**1 287 442**	**1 309 717**
Sum eiendeler		**1 287 442**	**1 309 717**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-3 788 673	-4 224 527
Vedlikeholdsfond		552 909	552 909
Sum egenkapital	**13**	**-3 235 764**	**-3 671 618**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		4 188 852	4 639 653
Sum langsiktig gjeld	**14**	**4 188 852**	**4 639 653**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		52 303	51 621
Leverandørgjeld		175 542	70 742
Påløpte kostnader		102 223	150 962
Annen kortsiktig gjeld		4 285	68 356
Sum kortsiktig gjeld		**334 354**	**341 682**
Sum gjeld		**4 523 205**	**4 981 334**
Sum egenkapital og gjeld		**1 287 442**	**1 309 717**

OSLO, 31.12.2025 /
Styret for Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

Christoffer Eknes Egidius
Styrets leder

Terje Wold
Styremedlem

Ida Elise Nergaard Dietrichson
Styremedlem

Ida-Katrine Holmvik Edvardsen
Styremedlem

Janne Stene
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kapitalinnkalling - Div. vedlikehold	359 998	0	133 420
IN-lån innkrevd fra eiere 1	511 947	0	511 893
IN-lån innkrevd fra eiere 2	371 719	0	236 683
TV og Internett	406 710	374 000	349 920
Andre inntekter	1 638	0	833
Sum	**1 652 011**	**374 000**	**1 232 749**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	26 367	21 150	36 237
Sum	**26 367**	**21 150**	**36 237**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	202 640	15 000	5 396
Vedlikehold utearealer	1 948	35 000	38 931
Vedlikehold bygning innv.	51 847	10 000	1 090
Vedlikehold vaskeri	0	10 000	0
Vedlikehold og drift heis	123 868	100 000	88 553
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	15 000	27 667
Vedlikehold VVS	399 114	40 000	194 749
Egenandel forsikring	8 200	0	0
Vedlikehold elektro	132 858	5 000	18 221
Lyspærer, lysrør etc.	0	2 000	1 711
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	2 500	0
Diverse vedlikehold	1 673	0	0
Sum	**922 147**	**234 500**	**376 318**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	54 261	50 000	42 670
Ekstra renhold	0	2 500	0
Matter	0	5 000	0
Annen renovasjon	23 218	15 000	8 576
Snebrøyting, strøing, m.m.	29 756	30 000	4 770
Vaktmester og renhold	193 435	196 000	225 609
Variable vaktmestertjenester	28 033	0	0
Dugnad	0	0	24 833
Hjemmeside/internett	2 268	0	0
Porto	0	500	0
Sum	**330 972**	**299 000**	**306 458**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	16 709	11 500	10 944
Forretningsførsel	122 000	122 000	117 850
Ekstra forretningsførsel	6 200	5 000	6 000
IN-lån adm.gebyr	11 500	11 500	11 200
Andel systemkostnader	4 100	0	1 025
Konsulenttjenester	13 364	10 000	12 740
Sum	**173 873**	**160 000**	**159 759**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	0	2 000	0
Styre- og årsmøter	3 800	5 000	5 385
Styreutgifter	7 575	3 500	3 300
Dugnader, Tilstelninger	4 111	20 000	855
Bankomkostninger	9 271	10 000	9 057
Diverse kostnader	8 600	10 000	7 900
Øreavrunding	10	0	15
Sum	**33 367**	**50 500**	**26 512**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	1 322	0	95
Bankrenter	1 099	0	912
Sum	**2 421**	**0**	**1 007**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	1 684	0	2 788
Gjeldsrenter	180 476	0	208 442
Gjeldsrenter 2	155 161	0	168 322
Sum	**337 322**	**0**	**379 552**

Note 10 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto - Fjernvarme	-219 804	-219 804
Kostnad - Fjernvarme (EV69300179F)	208 880	255 878
Service/vedlikehold fyringsanlegg	1 638	0
Avregning - Fjernvarme	19 369	0
Sum	**10 083**	**36 074**

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	0	70 950
Forskuddsbet. kostnader	116 017	126 869
Sum	**116 017**	**197 819**

Forskuddsbetalte kosntader gjelder:
Avarn Security AS - heisalarm 1 år
Fremtind Forsikring - 6 måneder

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto - 9666.01.44959	1 082 423	809 259
Sparekonto - 9235 21 19506 (BN Bank)	8 844	8 844
Sum	**1 091 267**	**818 103**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	-3 671 618	-4 207 597
Årets resultat	435 854	535 980
Egenkapital 31.12.	**-3 235 764**	**-3 671 618**

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

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**9053.70.64772**	**9053.70.64780**
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2020	2020
Rentesats (nom.) pr 13. januar 2024	7,24 %	7,25 %
Beregnet innfridd	01.03.2031	01.02.2036
Opprinnelig lånebeløp:	4 410 692	2 959 093
Lånesaldo 01.01. :	2 522 701	2 115 877
Ordinære avdrag i løpet av året	-327 290	-122 436
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	0	0
Lånesaldo 31.12.	**2 195 411**	**1 993 441**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	123 978	1 201 966
Sum lån pr. 31.12		**4 188 852**

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån **9053.70.64775 og 9053.70.64780**, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

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

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

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

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

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**968 035**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	435 854
Avdrag langsiktig gjeld	-449 726
Depositum for vaskebrikker	-1 075
C. Disponible midler 31.12	**953 088**
Årets endring i disponible midler	-14 947
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 287 442
- Kortsiktig gjeld	334 354
= Disponible midler 31.12	**953 088**

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4TNVV-XKT3W-P1XN8-0W0AZ-TC876-EKSUW

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.

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-17 11:16:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4TNVV-XKT3W-P1XN8-0W0AZ-TC876-EKSUW

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

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

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

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

Budsjettutkast 2026

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

		REVIDERT BUDSJETT 2026
Felleskostnader		
3600	Felleskostnader	**2 318 524**
3620	Kapitalinnkalling - Div.	-
3681	IN-lån innkrevd fra eiere 1	-
3682	IN-lån innkrevd fra eiere 2	-
3763	TV og Internett	**433 000**
3900	Andre inntekter	-
Sum driftsinntekter		**2 751 524**
Driftskostnader		
5330	Styrehonorar	**192 500**
5331	Ekstraordinært styrehonorar	**60 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	**35 603**
6320	Kommunale avgifter	**625 500**
6600	Vedlikehold bygning utv.	**100 000**
6605	Vedlikehold uteareal er	**35 000**
6610	Vedlikehold bygning innv.	**25 000**
6611	Vedlikehold vaskeri	**5 000**
6612	Vedlikehold og drift heis	**115 000**
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	**5 000**
6620	Vedlikehold VVS	**200 000**
6625	Vedlikehold elektro	**25 000**
6626	Lyspærer, lysrør etc.	**1 000**
6642	Brannsikkerhet, sprinkling	**2 000**
6690	Diverse vedlikehold	**1 500**
6340	Strøm fellesanlegg	**60 000**
6360	Ekstra renhold	-
6361	Matter	-
6380	Annen renovasjon	**20 000**
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	-
6785	Vaktmester og renhold	**200 000**
6786	Variable vaktmestertjenester	**25 000**
6791	Dugnad	-
6940	Porto	-
7690	TV og Internett	**433 000**
6700	Revisjon	**12 000**
6710	Forretningsførsel	**126 900**
6711	Ekstra forretningsførsel	**5 000**
6713	IN-lån adm.gebyr	**12 000**
6714	Andel systemkostnader	-
6750	Konsulenttjenester	**10 000**
7500	Forsikringspremie	**254 000**
7400	Kontingenter	-
7700	Styre- og årsmøter	**4 000**
7710	Styreutgifter	**5 000**
7711	Dugnader, Tilstelninger	**10 000**
7770	Bankomkostninger	**8 000**
7790	Diverse kostnader	**5 000**
7797	Øreavrunding	-
Sum driftskostnader		**2 618 003**
Driftsresultat		**133 522**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansresultat		-
Resultat		**133 522**
Avdrag lån		-
Likviditetsover-/underskudd		**133 522**

VEDLIKEHOLDSOVERSIKT
SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

År	Beskrivelse
1991	Elektrisk anlegg oppgradert, inkludert nye stigeledninger montert frem til sikringsskap i hver seksjon.
1992-1993	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
1994	Heisene ombygd, Ribe v/ Heiskontrollen OTIS. Styring og motor skiftet.
1995 -2001	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2002	Montert stoppekran for vann inn til bygningen.
	Montert/skiftet alle stoppekraner for varmt og kald tvann inn til stigeledningene.
2003	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2004	Vegger i trappeoppgangene og entredørene ble malt
2005	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2006	Sameiet avviklet oljefyringsanlegget og gikk over til fjernvarme. Nattsenking kl. 22.00 – 06.00.
2007	Felling av tre bjerketrær på forsiden av bygningen
2008	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2009	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2010	Plantet to kirsebærtrær på forsiden av bygningen
2011	Totalrehabilitering av bygningen påbegynt 2. kvartal. Nytt tak, nye rømningsveier i åttende etasje, nye verandaskiller, nedløpsrør med varmekabler, nye inngangsdører og baldakiner med Led-lys montert.
2012	Rehabiliteringen ferdigstilt og overtatt i februar 2012
	Montert tvillingpumpe til fjernvarmeanlegget. Bedre trykk.
2013	Nytt callinganlegg montert
	Inngått treårige avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll av brannvernutstyr i seksjonene (ikke fornyet).
	Vegger og gulv i vaskeriet malt.
	Innkjøp av en ny vaskemaskin.
	Gjenmuring av kjellervinduene mot gårdsplassen. Ventiler montert.
	Støpt nye fundament og lagt skifer på reposene foran inngangsdørene.
	Montert nye låssylindere til inngangs- og kjellerdører.
2014	Revet gamle søppelskur på gårdsplassen. Nye containerskap levert av Total Holding, Fredrikstad.
	Rensing av luftekanaler i samtlige seksjoner.
	Pipene feiet.
	Montert automatisk slamrenseanlegg i fyrrommet.
	Reparert inngangsdørene og montert sparkeplater
2015	Kloakkledningen under bygget kamerainspisert, spylt og rengjort. Arbeidet utført av
	Ny rulle/strykemaskin kjøpt til vaskeriet.
	Montert branndør i vaskeriet etter pålegg av Brann- og redningsetaten.
	Utbedring av heisene i henhold til pålegg fra Heiskontrollen.
	Plombert vinduene i trappeoppgangene. I de to nederste etasjene er ett av vinduene sikret med barnelås.
	Skiftet dørpumper i ytterdørene.
	Montert brannslukningsapparat i vaskeri, fyrrom og trappeoppgangene. Arbeidet utført av Norsk Brannvern.
2016	Infratek AS foretok stikkprøvekontroll av de elektriske anleggene i leilighetene. Feil/mangler ble rettet.
	Vedlikeholdsspyling av innvendige avløpsrør i oppgang C og D
	Utskifting av fire heiser. Arbeidet utført av Schindler Stahl AS. Styret fikk bistand fra Steinar Eriksen i Heiskonsulenten AS.
2017	Restarbeider med utskiftning av heisene
	Utbedring av skader på murpuss over inngangsdør
	Merket kraner og stoppekraner til varmtvann og fjernvarmeanlegget
	Den gamle oljetanken i fyrrommet ble sjekket og spylt/sanert.
	Installasjon av fibernett inn til bygget og inn til hver leilighet
2018	Lakkering av alle inngangsdørene i eik
	Bytte av radiatormålere til målere med automatisk avlesning
2019	Periodisk vask av fasaden, inkl. pussutbedring/blikkarbeid
	Utbedring av skader på betongsåle
	Pusset, oljet og lakkert inngangsdørene
2020	Nytt betalingssystem i vaskeriet
	Nye benkebord i hagen
	Utvidet kapasitet for papp og papiravfall (1 containerskap + 1 frittstående beholder)
	Utvendig maling av vinduene i oppgangene
	Diverse vedlikehold og reparasjoner av heisene, dørjusteringer og rengjøring av sjakter
	Polert heisdører utvendig
2021	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2022	Reparasjon av vaskemaskin i fellesvaskeri, byttet hovedmotor
	Kommunal sikkerhetskontroll av heisene
	Diverse vedlikehold og reparasjoner av heisene, inkl. bytte av nødstrømbatterier
	Vedlikehold av låser, dører og dørpumper
2023	Vedlikehold og reparasjon av skader på balkonger (fasade)
	Rehabilitering av dørstokker (terassedører)
	Fuget åpninger rundt vinduer til leilighetene
	Inspeksjon og flekk-reparasjon av fasaden mot inngangsdørene

	Reparasjon av skifer-heller ved inngangsdørene
	Byttet om bokstavskilt ved inngangene som følge av adresseendring fra Kirkeveien 102 til Wilhelm Færdens Vei 5
	Installert vannmålere på vanntilførsel for å redusere kommunale avgifter
	Reparasjon av vaskemaskin i fellesvaskeri, bytte av vekselsstrømsmotor
	Vurdering av tilstand til trær på sameiets eiendom m/rapport
	Utvidet kapasitet for sykkelparkering med fire nye stativer med 5 plasser i hvert stativ
	Diverse reparasjon og vedlikehold av heiser
	Vedlikehold av låser, dører og dørpumper
	Renovert ytterdører (pusset, oljet og lakkert 4 stk. ytterdører)
	Skiftet spotter i heiskupeene, fra halogen til LED
2024	Satt opp plantekasser på framsiden av bygget
	Satt opp stoler/bord på framsiden av bygget
	Reparert puss og malt mur som vender mot Kirkeveien
	Pusset og tilpasset dørkarm i oppgang C
	5 årig sikkerhetssjekk av heiser, med utbytting av slitedeler (kortet inn hastighetsbegrensende wire, oljeabsorberende matter etc.)
	Installasjon av brytere for elektrisk opplåsing av ytterdører fra innsiden
	Byttet adresseskilt på begge sider av bygget fra Kirkeveien 102 til Wilhelm Færdens Vei 5
2025	Lagt ny inntakskabel for strøm til bygget (påkostet av netteier)
	Lagt ny inntakskabel for strøm fra vegg til sikringsskap
	Lagt ned rør for å slippe framtidig graving dersom det er nødvendig eller ønskelig å utvide kapasiteten til strøm til bygget
	Utbedret mindre skader på tak og piper
	Skiftet ut enkelte rør for å hindre lekkasjer

SEKSJONSOVERSIKT - SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

KIRKEVEIEN	ETASJE	OPPGANG D		OPPGANG C		OPPGANG B		OPPGANG A		ETASJE	WILHELM FÆRDENS VEI
	8	Seksjon 57 Leilighet D-801 H0801		Seksjon 58 Leilighet C-801 H0801		Seksjon 59 Leilighet B-801 H0801		Seksjon 60 Leilighet A-801 H0801		8	
	7	Seksjon 49 Leilighet D-701 H0701	Seksjon 50 Leilighet D-702 H0702	Seksjon 51 Leilighet C-701 H0701	Seksjon 52 Leilighet C-702 H0702	Seksjon 53 Leilighet B-701 H0701	Seksjon 54 Leilighet B-702 H0702	Seksjon 55 Leilighet A-701 H0701	Seksjon 56 Leilighet A-702 H0702	7	
	6	Seksjon 41 Leilighet D-601 H0601	Seksjon 42 Leilighet D-602 H0602	Seksjon 43 Leilighet C-601 H0601	Seksjon 44 Leilighet C-602 H0602	Seksjon 45 Leilighet B-601 H0601	Seksjon 46 Leilighet B-602 H0602	Seksjon 47 Leilighet A-601 H0601	Seksjon 48 Leilighet A-602 H0602	6	
	5	Seksjon 33 Leilighet D-501 H0501	Seksjon 34 Leilighet D-502 H0502	Seksjon 35 Leilighet C-501 H0501	Seksjon 36 Leilighet C-502 H0502	Seksjon 37 Leilighet B-501 H0501	Seksjon 38 Leilighet B-502 H0502	Seksjon 39 Leilighet A-501 H0501	Seksjon 40 Leilighet A-502 H0502	5	
	4	Seksjon 25 Leilighet D-401 H0401	Seksjon 26 Leilighet D-402 H0402	Seksjon 27 Leilighet C-401 H0401	Seksjon 28 Leilighet C-402 H0402	Seksjon 29 Leilighet B-401 H0401	Seksjon 30 Leilighet B-402 H0402	Seksjon 31 Leilighet A-401 H0401	Seksjon 32 Leilighet A-402 H0402	4	
	3	Seksjon 17 Leilighet D-301 H0301	Seksjon 18 Leilighet D-302 H0302	Seksjon 19 Leilighet C-301 H0301	Seksjon 20 Leilighet C-302 H0302	Seksjon 21 Leilighet B-301 H0301	Seksjon 22 Leilighet B-302 H0302	Seksjon 23 Leilighet A-301 H0301	Seksjon 24 Leilighet A-302 H0302	3	
	2	Seksjon 09 Leilighet D-201 H0201	Seksjon 10 Leilighet D-202 H0202	Seksjon 11 Leilighet C-201 H0201	Seksjon 12 Leilighet C-202 H0202	Seksjon 13 Leilighet B-201 H0201	Seksjon 14 Leilighet B-202 H0202	Seksjon 15 Leilighet A-201 H0201	Seksjon 16 Leilighet A-202 H0202	2	
	1	Seksjon 01 Leilighet D-101 H0101	Seksjon 02 Leilighet D-102 H0102	Seksjon 03 Leilighet C-101 H0101	Seksjon 04 Leilighet C-102 H0102	Seksjon 05 Leilighet B-101 H0101	Seksjon 06 Leilighet B-102 H0102	Seksjon 07 Leilighet A-101 H0101	Seksjon 08 Leilighet A-102 H0102	1	
	ETASJE	OPPGANG D		OPPGANG C		OPPGANG B		OPPGANG A		ETASJE	

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
I SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5
ORG.NR. 975 711 870

Møtedato:	tirsdag, 28. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Vestre Aker Menighetshus, Ullevålsveien 117B
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble styreleder Christoffer Egidius foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Styreleder Christoffer Egidius foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Thomas Wanberg, foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
14 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 15 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått, informasjon om pågående saker og styrets arbeid ble gitt og deretter ble rapporten tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent enstemmig

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

---

5. Godtgjørelse til styret

5.1. Ordinært honorar

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 192500 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Forslaget ble godkjent enstemmig.

5.2. Ekstraordinært honorar til styremedlem

Som tatt opp på tidligere årsmøte er det etablert en praksis med ekstraordinært honorar der medlemmer av styret eller seksjonseiere med spesialkompetanse påtar seg oppgaver som ellers ville krevd innleie av kostbare, eksterne eksperter eller konsulenter. Praksisen er etablert for å honorere i de tilfellene der sameiet sparer store summer ved å bruke intern kompetanse i saker som går utover ordinært styre- og seksjonseiers arbeide. Uten denne ville det være vanskelig å få enkeltpersoner til å melde seg til slikt arbeid som sparer sameiet for tid og penger.

I tråd med det som ble varslet om på årsmøtet i 2025, vil styret foreslå at et ekstraordinært honorar blir utbetalt til styremedlem Terje Wold.

I løpet av slutten av 2024, og hele 2025 har Terje påtatt seg flere større oppgaver knyttet til ulike skadesaker, med jevnlig oppfølging over flere uker og måneder. Dette har medført at Terje har stilt opp i møter, utført inspeksjoner og skadebegrensninger i alle døgnets tider. Styret vil derfor enstemmig i tråd med etablert praksis foreslå at det utbetales et ekstraordinært honorar til styremedlem Terje Wold. Terje har vært inhabil i behandlingen om styrets forslag om ekstraordinært honorar, og styret uten ham er enstemmige om å foreslå det ekstraordinære honoraret.

Styret foreslår at et ekstraordinært honorar på kr 70 000 utbetales til Terje Wold.

Vedtak: Forslaget ble godkjent enstemmig.

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Christoffer Egidius	På valg: 2026
Styremedlem	Terje Wold	På valg: 2027
Styremedlem	Ida Dietrichson	På valg: 2027
Styremedlem	Ida Edvardsen	På valg: 2026
Styremedlem	Janne Stene	På valg: 2026
Varamedlem	Cecilia Kosanetzky Ingulstad	På valg: 2026

Valg:
Som kandidat til verv som styreleder for to år stilte Ida Edvardsen.
Christoffer Egidius ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Janne Stene og Thomas Haug Wanberg.
Janne Stene ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Thomas Wanberg ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Styret har ikke funnet kandidat til post som varamedlem, men anser det som ikke nødvendig dersom ingen kandidater melder seg. Ingen varamedlem ble derfor valgt.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ida Edvardsen	På valg: 2028
Styremedlem	Terje Wold	På valg: 2027
Styremedlem	Ida Dietrichson	På valg: 2027
Styremedlem	Janne Stene	På valg: 2028
Styremedlem	Thomas Wanberg	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent, alle kandidater valgt ved akklamasjon.

7. Innkomne saker

7.1. Informasjonssak: Historisk vedlikeholdsoversikt

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Styret fremlegger den historiske vedlikeholdsoversikten. Se vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:
Punkt til informasjon, intet vedtak skal fattes.

Vedtak: Punkt kun til informasjon, intet vedtak fattet

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Christoffer Egidius

Navn: Thomas Wanberg

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjonsnummer _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

FULLMEKTIG

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Informasjon til nyinnflyttede

Sameiet ønsker deg velkommen som ny beboer og vil med dette få lov til å gi deg en kort informasjon om Sameiet.

Du vil finne mer informasjon på vår hjemmeside www.kirkevein102.no og i sameiets HMS-dokument som alle enheter har fått.

Sameiet består av 60 leiligheter og ledes av et styre på 5 personer. Styremedlemmene velges av det ordinære årsmøtet som normalt holdes i februar-mars. Navn på styrets medlemmer er slått opp i hver oppgang, og mailadressen er styret@kirkeveien102.no.

Vaktmestertjenester besørges av privat firma som besøker oss en gang per uke. Har du noe å ta opp med dem, så kontakt styret. Trenger du hjelp privat, kan dette også ordens av vaktmesteren.

Fyringen i borettslaget er fjernvarme og radiatorer. Hvis disse ikke fungerer godt, så luft radiatorene. Skal du skifte radiator må flytting av varmemåler avtales med Brunata.

Ventilasjon. Alle leilighetene har naturlig avtrekk via luftepiper. Avtrekksvifte må derfor ikke kobles på disse.

Oppussing. Skal du pusse opp? Du finner regler for dette på vår internettside, spesielt for oppussing av bad. Det vil være greit å huske på at ledningene i huset er gammelt og vil måtte skiftes om noen år. Husk også å gi beskjed til utfører at materialer, søppel o.a. Ikke skal lagres på fellesarealer ute eller inne.

Markiser. Ønsker man å få satt opp markiser på balkongen, skal fargen på markisen være askegrå (9937 S7500-N, duk nr. 97 hos Markisemannen)

Inngangsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes lukket for å unngå ubudne gjester og innbrudd i kjellerbodene. Skulle du ha behov for flere nøkler, så ta kontakt med styret.

Vaskeriet. Vi har fellesvaskeri med tørkemuligheter i kjelleren. Informasjon om dette står på oppslagstavlene ved inngangsdøra.

Dugnad. Hver vår arrangeres det dugnad og sameiet bestiller avfallscontainer som alle kan benytte. Kast ikke elektriske artikler, kjemikalier og annet spesialavfall i containeren.

Navn til ringeklokkene ved inngangsdøren settes av styret. Skilt til postkassene må beboerne selv skaffe og de skal tilpasses skiltåpningen på postkassen.

Parabolantenner. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på balkong eller fasade/tak.

Sykler og barnevogner. Sett sykler i sykkelstativ eller i egen bod**.** Barnevogn kan sette under trappen i kjelleren eller tas med i leiligheten. Disse skal ikke settes på fellesarealer innendørs.

Fellesarealer innendørs. Dette er rømningsveier ved brann og må ikke brukes som lagerplass. Møbler leveres på gjenbruksstasjonene.

Husordensreglene. Vi vil til slutt oppfordre alle til å lese og sette seg inn i disse.

Hilsen Styret.

12.12.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-655

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

S-655 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

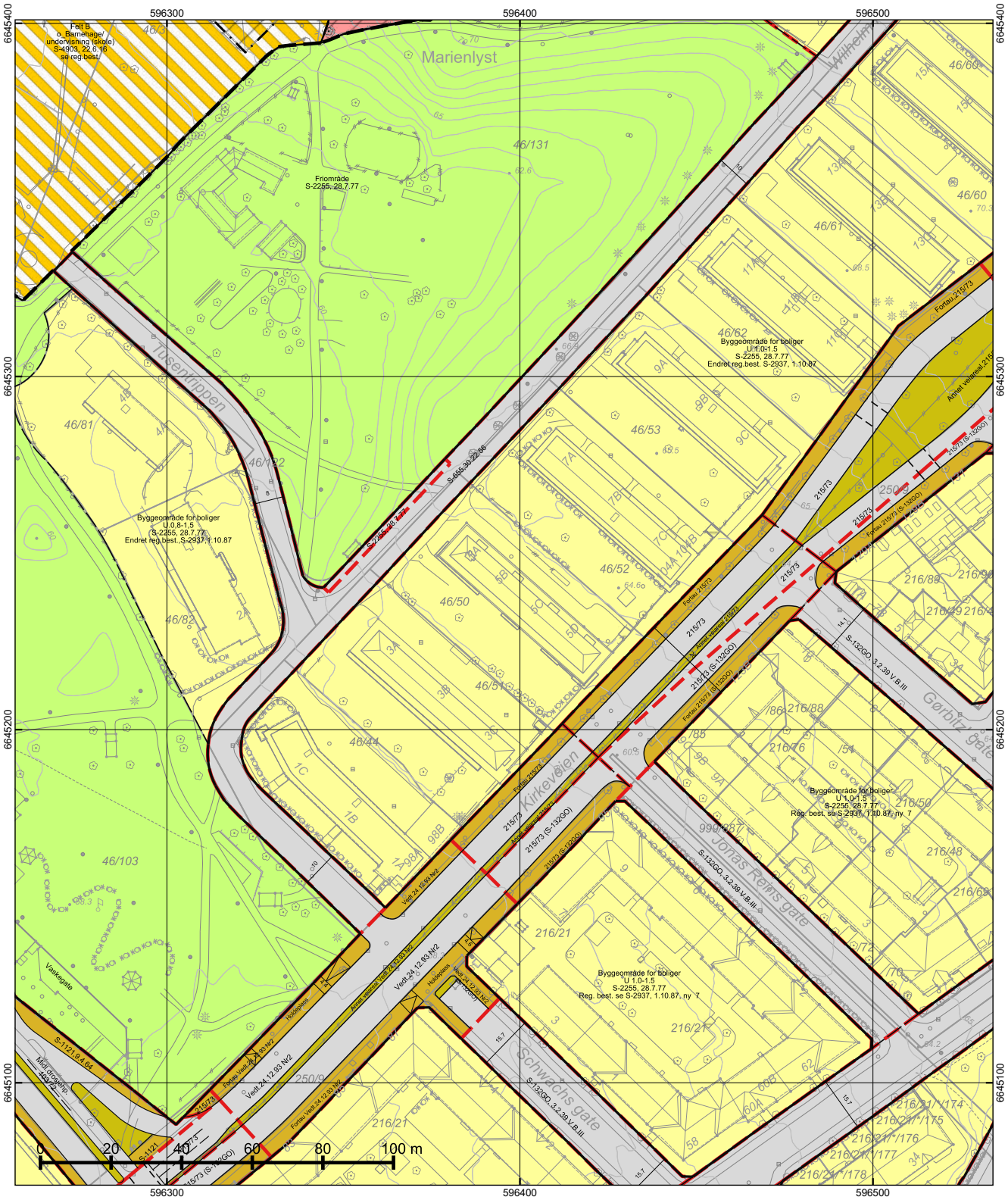
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

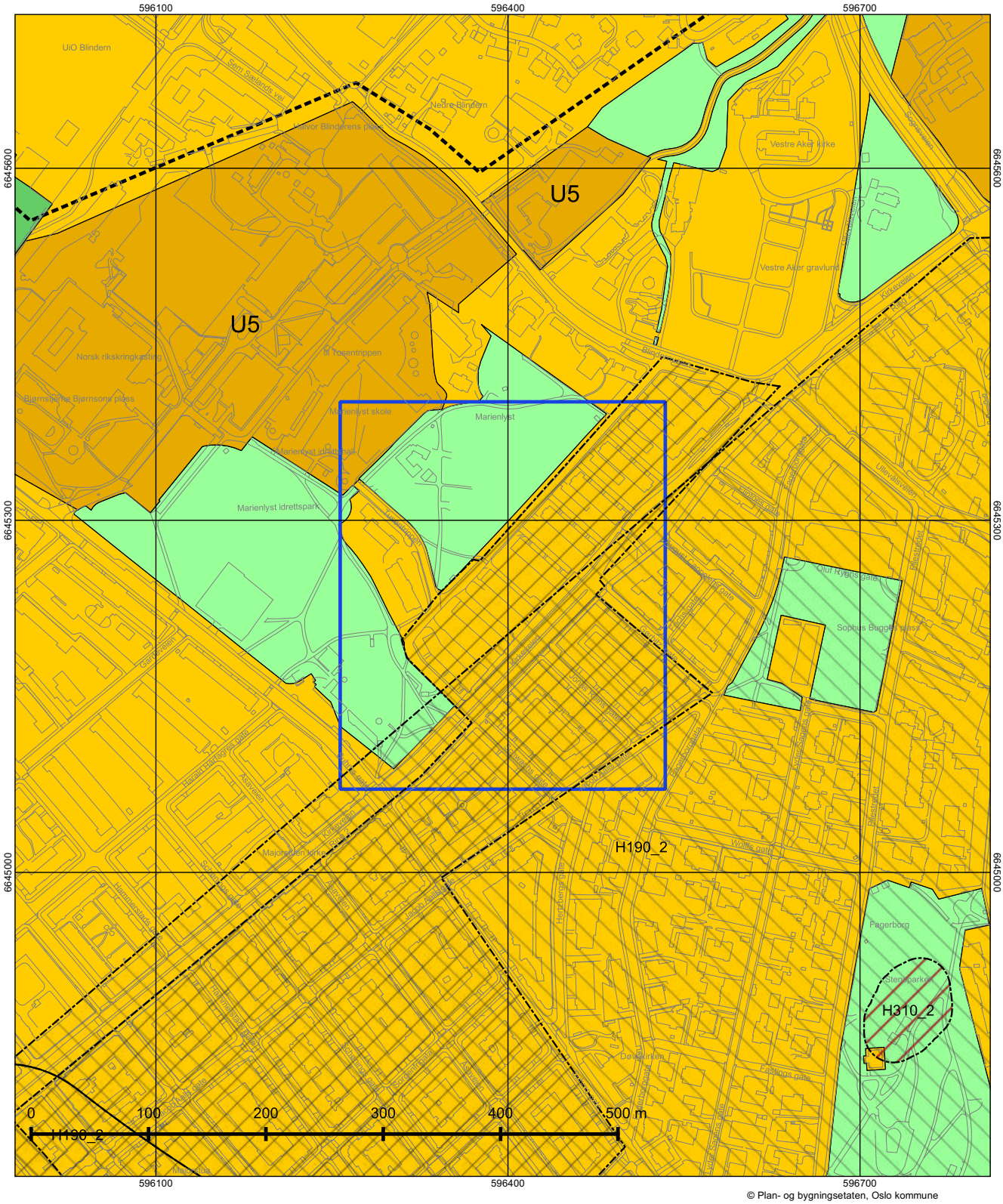
PlottID/Best.nr: 161515/ 86537808
Deres ref.:
Adresse: WILHELM FÆRDENS VEI 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/50

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161515/86537808
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537808
Deres ref: 2292

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 46, BNR. 50.

Vi viser til bestilling av 12.08.2026 for eiendom gnr. 46, bnr. 50.

GNR. 46 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.10.1933.

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

2580 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

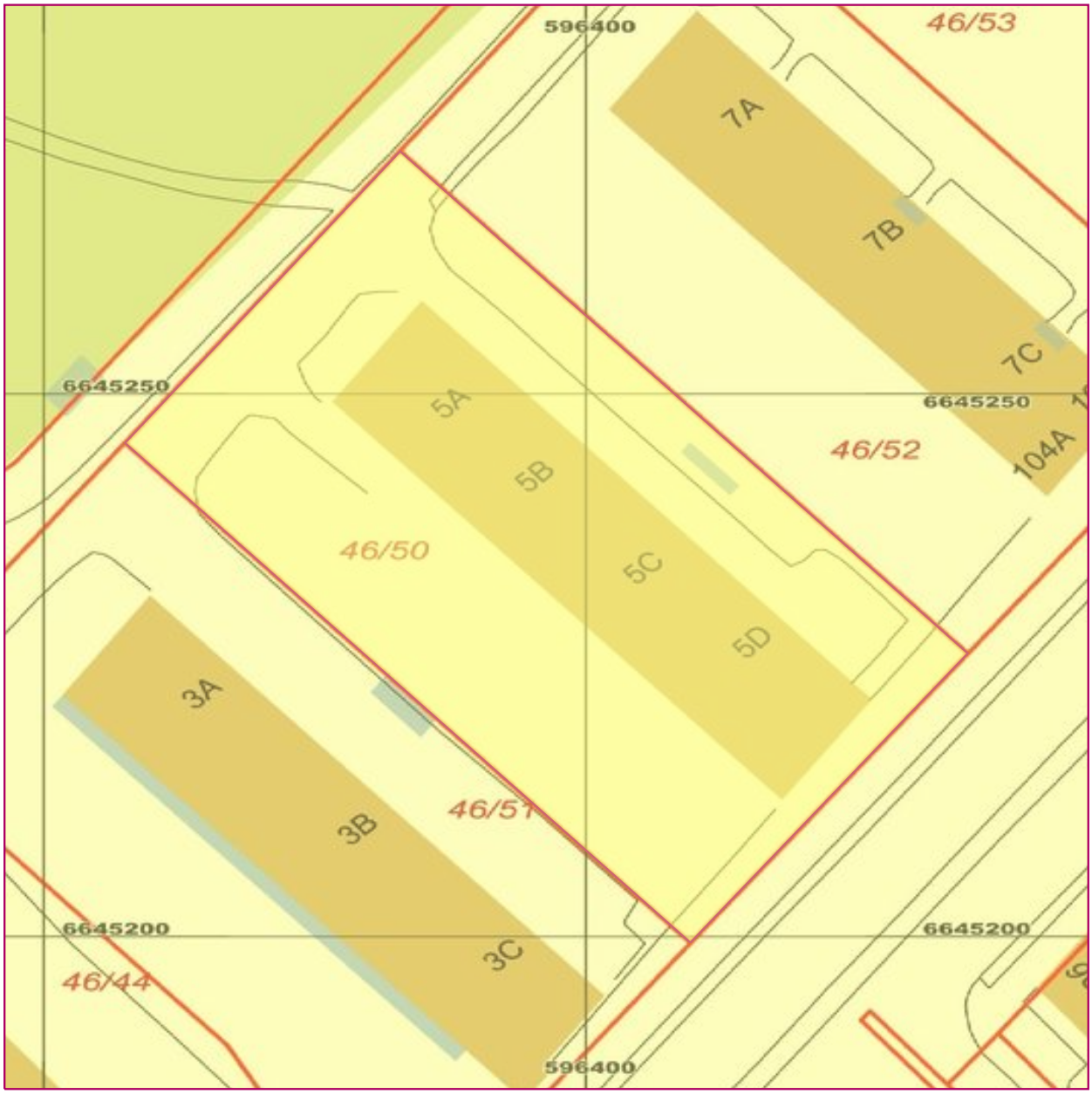
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Gnr. 42 Bnr. 7
Kartblad
Tillegg nr. 1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

Løpenr.
Dat.
Antall tillegg 12

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Angående Drammensveien i Bygdøy - Ibsensvingen

Eier:

Bygherre:

Anmelder:

Sted:

Drammensveien

Parsell nr.

nr.

Tegn. nr.

nr. Drammensveien

Forespeilet angående herdig utsnitt vedlikt:

Teknisk (ang. vei) 20/4-34.

Brannchef: "

Klokkevesenet: "

Ansvarshavende:

til 1ste gjeldelag i
Ingeniør J. K. Christie,
Drammensveien nr. 17.

D.s. fra 1ste gjeldelag.

Adr.

Veivisning innkommet:

Naboerklæring — —

Gebyr.

Ferdigattest:

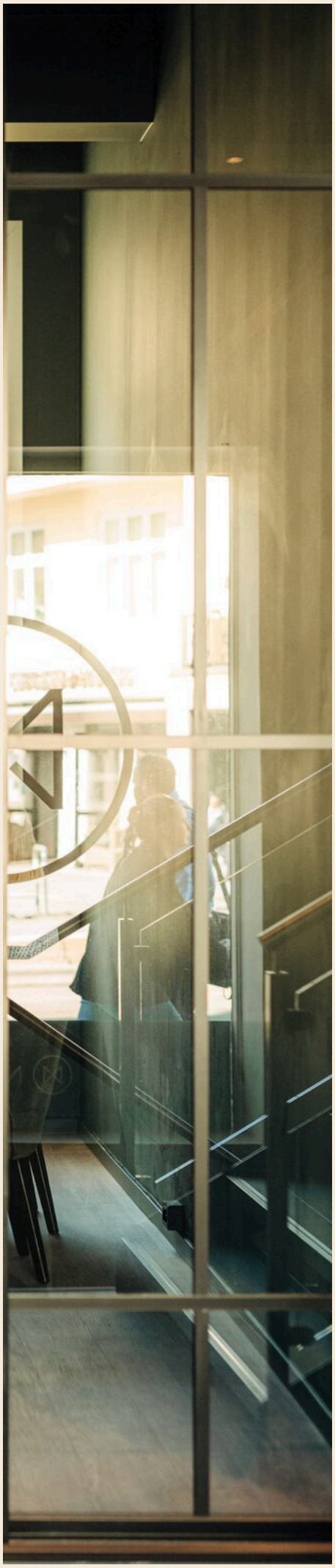
Bygningsrådets kontor den 24. 8 33

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0327/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 5C 0361 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 50, snr 44 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Ådna
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.aadna@nordvikbolig.no
986 89 090



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

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