PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

WILHELM FÆRDENS VEI
5 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

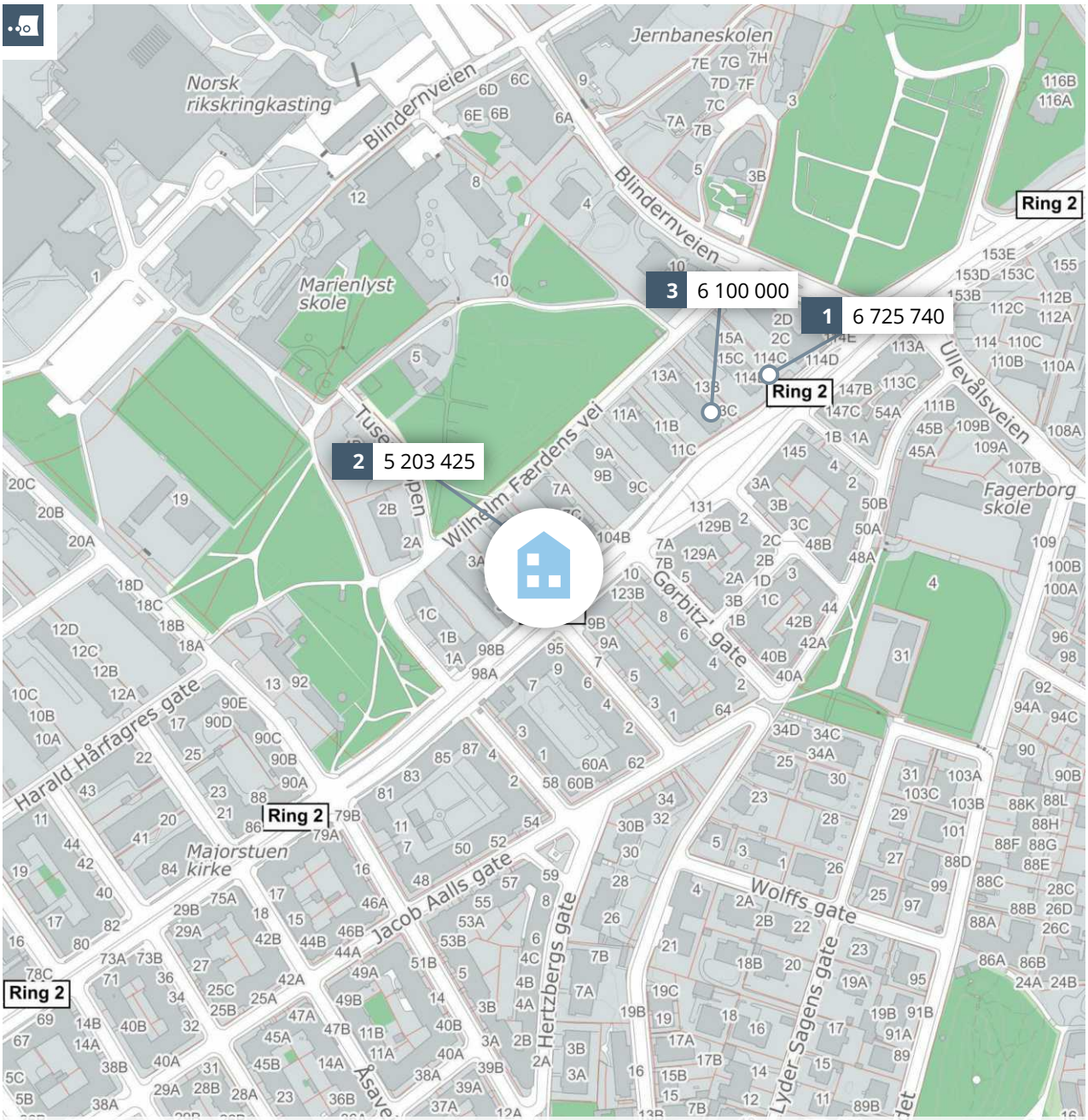
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

WILHELM FÆRDENS VEI 5 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 27.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marte Førde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wilhelm Færdens vei 5 D, 0361 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 46 BNR 50 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MARIENLYST

Verdivurdert til

5 250 000

92 930	5 342 930	95 409
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	2 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	5 389
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kirkeveien 114 A 65 m² 1938 4. etg 3 sov				30.04.2025	6 500 000	**6 600 000**	125 740	6 725 740	**103 473**
2	Wilhelm Færdens vei 5 A 51 m² 1935 1. etg 1 sov				08.04.2025	5 100 000	**5 160 000**	43 425	5 203 425	**102 028**
3	Wilhelm Færdens vei 13 C 57 m² 1938 4. etg 1 sov				12.05.2025	5 850 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**107 018**

Dette er en særdeles lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med flott beliggenhet på Marienlyst. Leiligheten byr på en gjennomgående planløsning, som inkluderer en innbydende entré, romslig stue med peis og utgang til en solrik balkong/markterrasse, delikat separat kjøkken fra 2026, et romslig soverom og et flislagt bad. Leiligheten ligger i høy første etasje og oppleves svært skjermet med støydempende vinduer og omkranset av grønne busker. Boligen er omgitt av bygårder og flotte parkanlegg, blant annet Marienlystparken rett i nærheten og idylliske Stensparken.

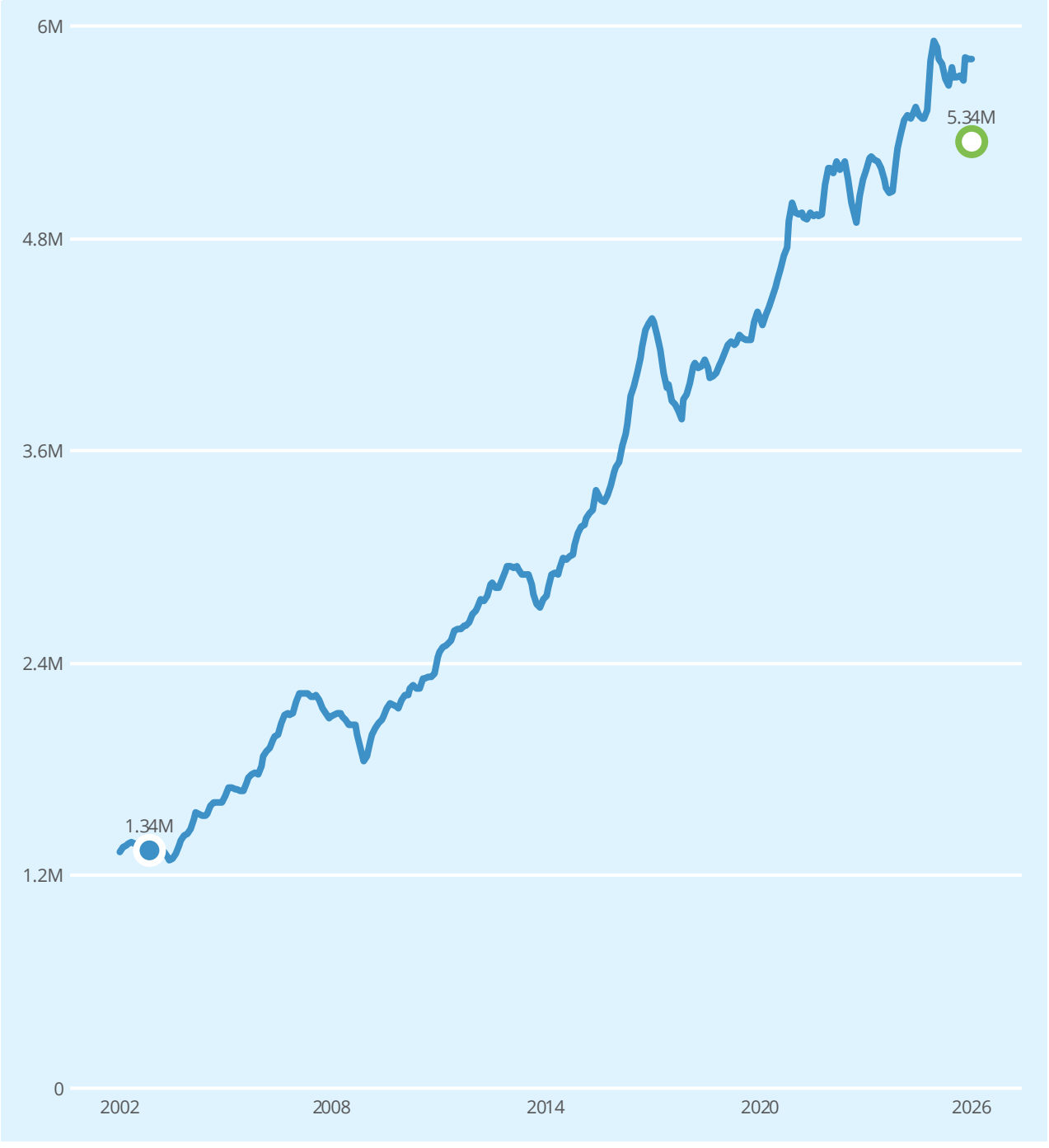
KVALITETER
Peis
Sydvestvendt balkong/markterrasse
Betydelig oppgradert i 2026 med nytt kjøkken, el-anlegg, overflatebehandlet, m.m.
Varmtvann og a-konto fyring inkludert i felleskostnadene
Attraktiv og ettertraktet beliggenhet
Romslig og praktisk planløsning med mulighet for å etablere ekstra soverom
Sykkelstativ, fellesvaskeri, hagegruppe

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

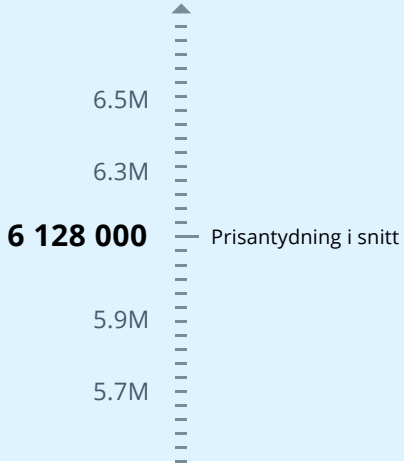


1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.11.2002	18.11.2002	14.03.2003	1 270 000	1 340 000	-	1 340 000

Leiligheter til salgs i MARIENLYST grunnkrets nå

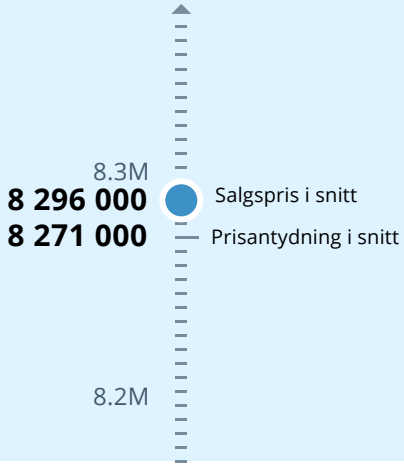
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
127
dager

Leiligheter solgt i MARIENLYST grunnkrets siste 6 mnd

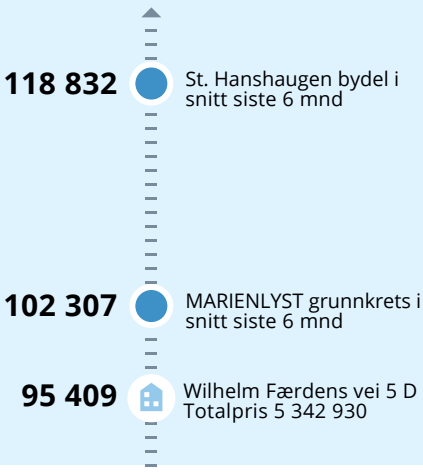
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Wilhelm Færdens vei 5 D, 0361 OSLO OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 50, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26066 **Eiendomsverdi ref nr:** VX1449

Foretak: M-Takst AS

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader er pusset og malt. Flattakskonstruksjon tekket med papp/folie. Bygningen er oppført over 8 etasjer med kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2003 - Rehabilitering av bad.
2003 - Støydempende tiltak med nye vinduer/balkongdør og veggventiler i regi av Statens vegvesen.
2018 - Ny inngangsdør.
2026 - Utbedring av varmekabel - ny termostat.
2026 - Overflate oppusset leiligheten.
2026 - Montert nytt kjøkken fra Ikea med hvitevarer, oppvaskmaskin (brukt) og ventilator fra 2003
2026 – Utbedring elektrisk anlegg: (Trukket om hele leiligheten, unntatt bad.Byttet deksler på stikk, nye brytere, lagt opp nytt åpent på soverom, montert nye lamper i alle rom, nye brytere. Lagt opp ny kurs til platetopp og komfyr, montert to tekniske stikk. Byttet innmat i sikringsskap.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte tregulv, malte slette vegg- og takflater samt synlig teglstein på kjøkkenet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,56 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servant og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2003 i regi av selger. Arbeid utført av Protan Tak og Bagstevold VVS - selger innehar fakturaer fra begge entreprenører. M-Tek AS har montert ny termostat med 5 års garanti og utbedret brudd i varmekabel i 2026. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter, lys laminat benkeplate med nedfelt rundt stålkum og ett-greps armatur i krom.

Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Siemens, benkekjøleskap, stekeovn og platetopp fra Ikea samt veggmontert avtrekksvifte fra Beha.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system med stoppekraner på badet.
Det er vannrør av kobber med stoppekraner på kjøkkenet.
Hovedstoppekraner er plassert i kjeller.
Synlig avløpsrør i plast tilkoblet soilrør i støpejern.
Leiligheten er utstyrt veggventiler med støyreduksjon fra AERO Vital i stuen og på soverommet samt friskluftsventil på kjøkkenet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Det er felles vaskerom i kjeller.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i skap i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 4 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

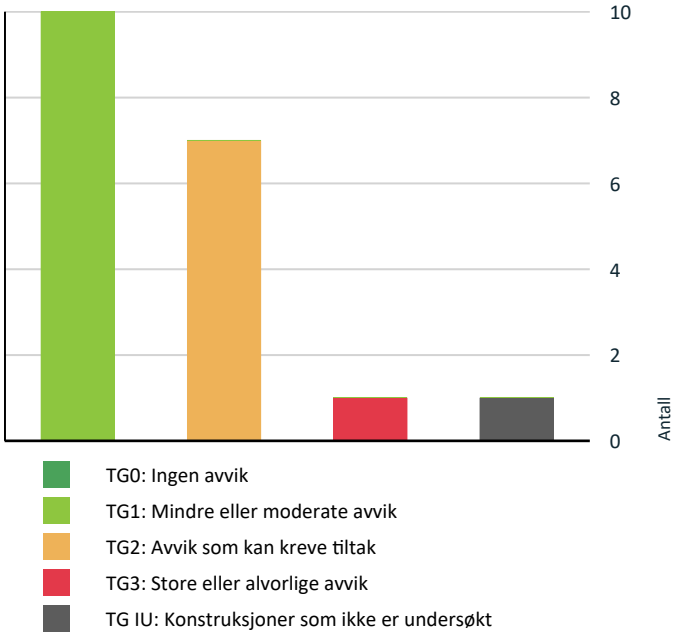
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

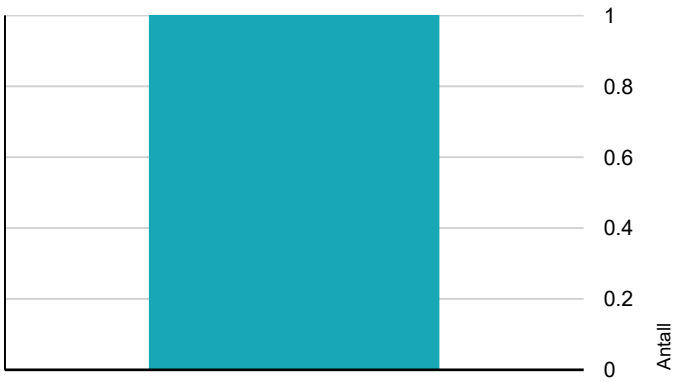
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1935

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass med støydemping.
Vinduene er innadslående.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i lakkert stål med brann EI30 og 38 dB klassifisering.
Døren er innadslående.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass og støydemping.
Døren er utadslående.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong og mur belagt med skifer.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,90 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har malte tregulv, malte slette vegg- og takflater samt synlig teglstein på kjøkkenet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,56 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong med tilfarer gulv.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm i walkin-garderobe, ca 15 mm i entré, ca 17 mm på soverommet, ca 27 mm i stuen og ca 35 mm på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater og andre forhold som påvirkes av avrettingen er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt peis og pusset og malt pipeløp i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.
Dør med glassfelt til stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører har skjevheter og slark i lukkemekanismer.
Dør til stuen lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene fungerer med dagens avvik, men for å oppnå dagens krav til tetthet og funksjon må dørene skiftes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde skap i entré.
Garderobeinnredning i walkin-garderobe.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servant og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2003 i regi av selger. Arbeid utført av Protan Tak og Bagstevold VVS - selger innehar fakturaer fra begge entreprenører. M-Tek AS har montert ny termostat med 5 års garanti og utbedret brudd i varmekabel i 2026. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 20x20cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det er symptomer på elde og slitasje som kan føre til manglende vedheft bak fliser og fuger. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 30x30cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.
Det vurderes til at det er lite fall på gulvet og vann kan renne utover ved dusjing.
Sprekk i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk og hjelpesluk i plast.
Bruk av sveisemembran på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen sammen med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri krom med hånddusj.
Veggmontert stålservant med ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter, lys laminat benkeplate med nedfelt rundt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Siemens, benkekjøleskap, stekeovn og platetopp fra Ikea samt veggmontert avtrekksvifte fra Beha.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system med stoppekraner på badet.
Det er vannrør av kobber med stoppekraner på kjøkkenet.
Hovedstoppekraner er plassert i kjeller.

–

Rør kjøkken skiftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Rør i rør system er avsluttet inne i veggen på badet. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje..
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Rør i rør og stoppekraner bad.



Stoppekraner og vannstopper kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast tilkoblet soilrør i støpejern.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt veggventiler med støyreduksjon fra AERO Vital i stuen og på soverommet samt friskluftsventil på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser at ventilasjonen på soverommet ikke fungerer.
Det vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventiler fra AERO Vital.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må undersøkes om hva som gjør at ventilasjonen på soverommet ikke fungerer. Ventilasjon bør skiftes om den ikke fungerer lengre for å ivareta støreduksjon mot hovedvei.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Det er felles vaskerom i kjeller.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i skap i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 4 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Utbedring elektrisk anlegg: (Trukket om hele leiligheten, unntatt bad.Byttet deksler på stikk, nye brytere, lagt opp nytt åpent på soverom,

Tilstandsrapport

montert nye lamper i alle rom, nye brytere. Lagt opp ny kurs til platetopp og komfyr, montert to tekniske stikk. Byttet innmat i sikringsskap.

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Utbedring elektrisk anlegg: (Trukket om hele leiligheten, unntatt bad.Byttet deksler på stikk, nye brytere, lagt opp nytt åpent på soverom, montert nye lamper i alle rom, nye brytere. Lagt opp ny kurs til platetopp og komfyr, montert to tekniske stikk. Byttet innmat i sikringsskap.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

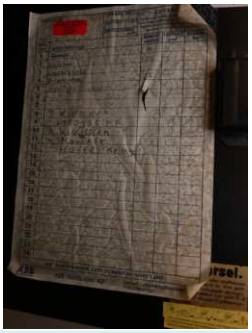
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

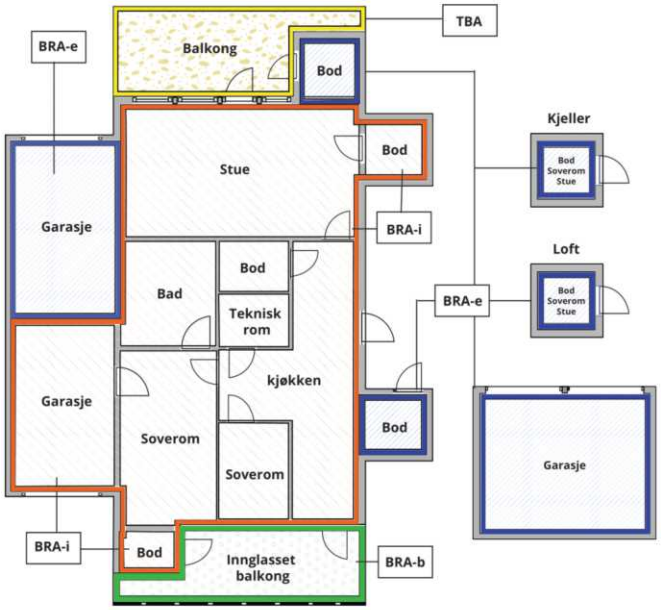
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	56			56	3
Kjellerbod		2		2	
SUM	**56**	**2**			**3**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydvest-vendt balkong på 3,4 m2 med direkte adkomst til felles gressplen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 2,4 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.3.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Kjersti Tveit Nergaard	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	50		1	2578 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Wilhelm Færdens vei 5 D

Hjemmelshaver
Nergaard Kjersti Tveit

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Wilhelm Færdens vei 5	54 / 3842	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	975711870

Felles formue
Kr. 13 516 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 92 930 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 i Bydel St. Hanshaugen.
To-roms hjørneleilighet med separat kjøkken og utgang til balkong med adkomst til felles gressplen. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Marienlyst med parkområde som nærmeste nabo. Kort gange til blant annet barnehage og skole, offentlig kommunikasjon, flere parkområder samt Majorstuen og handlegaten Bogstadveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 2578 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5389,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann/fyring, tv/internett mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

–

For uttømmende liste om vedlikeholdsarbeider fra 1991 til dagen dato finnes dette i Innkalling til ordinært årsmøte for sameiet.

Parkeringforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	22342494			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.03.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	19.03.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	19.03.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	24.03.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Pristilbud og faktura rørlegger	19.03.2026	Pristilbud og faktura rørlegger Bagstevold VVS AS oppussing bad 2003	Gjennomgått		Nei
Faktura sveisemembran	19.03.2026	Faktura fra Protan sveisemembran 2003	Gjennomgått		Nei
Statens vegvesen støytiltak	19.03.2026	Statens vegvesen støytiltak med nye vinduer og friskluftsventiler fra 2003	Gjennomgått		Nei
Faktura rørlegger	24.03.2026	Faktura fra Rør og Kjøkken AS på arbeid ifm oppussing kjøkken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260041

Selger 1 navn
Kjersti Tveit Nergaard

Gateadresse
Wilhelm Færdens vei 5 D

Poststed	Postnr
OSLO	0361

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260041

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Membrantekking 2003, Protan Tak Rørleggerarbeid 2003: Nye rør-i rør til vaskemaskin, klosett, servant og dusj. Legge hjelpesluk og avløp til servant, dusj, vaskemaskin over membran. Montering av nytt klosett, montering av servant, dusj og kran for vaskemaskin. Bagstevold VVS as 2025: Skifte armatur vask og dusj bad, avløpsrør vask. Rør og kjøkken AS Rehab. 2026: Utbedring av varmekabelfeil i badegulv. Montering av ny effektregulator. M-TEK AS
Arbeid utført av	Protan Tak, Bagstevold VVS AS, M-TEK AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membrantekking 2003, Protan Tak Rørleggerarbeid 2003: Nye rør-i rør til vaskemaskin, klosett, servant og dusj. Legge hjelpesluk og avløp til servant, dusj, vaskemaskin over membran. Montering av nytt klosett, montering av servant, dusj og kran for vaskemaskin. Bagstevold VVS as

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2022: Tilsynelatende lekkasje fra sluk på bad til kjeller - viste seg å være tett sluk. Christiania Rørleggerbedrift AS 2025: Montert nytt batteri i dusj, batteri kjøkken, sensor oppvaskmaskin, Rør og kjøkken AS 2026: Koble til ny vask/ batteri kjøkken, oppvaskmaskin og sensor oppvaskmaskin, Rør og kjøkken AS
Arbeid utført av	Christiania Rørleggerbedrift AS 2022, Rør og Kjøkken AS 2025

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1991: Elektrisk anlegg oppgradert, inkludert nye stigeledninger montert frem til sikringsskap i hver seksjon. 2002 Montert stoppekran for vann inn til bygningen. Montert/skiftet alle stoppekraner for varmt og kald tvann inn til stigeledningene. 2006 Sameiet avviklet oljefyringsanlegget og gikk over til fjernvarme. Nattsenking kl. 22.00 – 06.00. 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. 2014 Rensing av luftekanaler i samtlige seksjoner. 2015 Kloakkledningen under bygget kamerainspisert, spylt og rengjort. 2016 Infratek AS foretok stikkprøvekontroll av de elektriske anleggene i leilighetene. Feil/mangler ble rettet. 2016 Infratek AS foretok stikkprøvekontroll av de elektriske anleggene i leilighetene. Feil/mangler ble rettet. 2017 Installasjon av fibernett inn til bygget og inn til hver leilighet. Merket kraner og stoppekraner til varmtvann og fjernvarmeanlegget 2018 Bytte av radiatormålere til målere med automatisk avlesning 2023 Installert vannmålere på vanntilførsel for å redusere kommunale avgifter 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. Skiftet ut enkelte rør for å hindre lekkasjer
Arbeid utført av	I regi av sameiet: Brunata

Document reference: 92260041

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se over. Kontroll og utbedring av el-anlegg i leiligheten 2026. Alt vedlikehold i sameiet dokumentert i årsmøtedokumenter

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se oversikt årsmøtedokumenter
Arbeid utført av	I regi av sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260041

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ble observert Skjeggkre i den andre enden av bygget i 2025. Feller satt ut, og ingenting observert i oppgangen min eller i leiligheten

Document reference: 92260041

Tilleggskommentar

Sameiet driver systematisk og har oversikt over gjennomførte og planlagte tiltak. God forutsigbarhet på ulike vedlikeholdsprosjekter.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260041

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Tveit Nergaard	f9b55a0a7f294f41bc6745538ae5551d0cdba513	26.03.2026 07:28:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260041

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Aksept
c/o Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

Att: Agathe Nässelqvist

Oslo, 27.02.2026

Deres ref: 92260041
Vår ref: 321-1-01
Eiendommens navn: Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5
gnr 46 bnr 50 snr 1 i OSLO kommune
Adresse: Wilhelm Færdens Vei 5 D, 0361 OSLO
Org. nr.: 975711870
Selger: Nergaard, Kjersti Tveit

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 22342494

Restanser pr. d.d.	kr	8 183,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Lån nr: 9053706478; Akonto avdrag lån 2	kr	254,00
Lån nr: 9053706477; Akonto avdrag lån	kr	673,00
Lån nr: 9053706478; Akonto renter lån 2	kr	263,00
Lån nr: 9053706477; Akonto renter lån	kr	285,00
Akonto fyring	kr	618,00
TV og Internett	kr	578,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 718,00
Totalt	**kr**	**5 389,00 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 7,740% p.a., effektiv rente 7,990% p.a.
Restgjeld pr. 27.02.26 er kr 2 107 996,-.
Lånet innfris i 2031.

Annuitetslån nr. 9053.70.64780 (heislån) i Handelsbanken.
Nominell rente 7,740% p.a., effektiv rente 7,990% p.a.
Restgjeld pr. 27.02.26 er kr 1 960 555,-.
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 13 516,00
Andel gjeld:	kr 92 930,00

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:
Christoffer Eknes Egidius
Mobil: 99365909
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

BankID Signing
Christoffer Eknes Egidius
2025-06-12
BankID Signing
Lars Arne Eriksen
2025-06-12

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5 ORG.NR. 975 711 870

Møtedato:	mandag, 5. mai 2025
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 Lars Eriksen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
15 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 16 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 2024
Styrets årsrapport for 2024 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 2024
Årsregnskapet for 2024 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. 161 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Det kom inn forslag om å honorere varamedlem Ida Edvardsen med kr 26 000 som følge av at hun har påtatt seg oppgaver og jobbet tilsvarende som et ordinært medlem i perioden.

Vedtak: Det ble foreslått å gi et ordinært honorar på kr 161 000, pluss kr 26 000 til varamedlem Ida som følge av at hennes arbeid har vært tilsvarende et styremedlem i perioden. Honorar til et styremedlem utgjør cirka kr 26 000. Totalt foreslås det derfor kr 187 000, hvorav kr 161 000 fordeles blant styreleder og styremedlemmer, og kr 26 000 til varamedlem Ida Edvardsen. Forslaget ble godkjent enstemmig.

5.2. Ekstraordinært honorar – til informasjon

I løpet av 2024 styremedlem Terje Wold påtatt seg flere større oppgaver med jevnlig oppfølging over flere uker og måneder. Styret vil i tråd med etablert praksis foreslå at det utbetales et ekstraordinært honorar til Terje når prosjektene det er snakk om ferdigstilles.

Ettersom arbeidene Terje har påtatt seg ikke er ferdigstilte er dette per nå kun til informasjon, og et endelig forslag vil tas opp på et framtidig årsmøte.

Vedtak: Sak til informasjon, intet vedtak fattet.

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Christoffer Egidius	På valg: 2025
Styremedlem	Terje Wold	På valg: 2025
Styremedlem	Ida Dietrichson	På valg: 2025
Styremedlem	Cecilia Kosanetzky Ingulstad	På valg: 2026
Styremedlem	Janne Stene	På valg: 2026
Varamedlem	Ida Edvardsen	På valg: 2025

Styremedlem Cecilia K. Ingulstad ønsket å trekke seg som ordinært styremedlem, og stille som varamedlem. Ida Edvardsen har sagt seg villig til å trekke seg som varamedlem og stille til valg som ordinært styremedlem. Ida blir derfor innstilt for ett år for å beholde syklusen hvor to styremedlemmer på valg hvert år.

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

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Terje Wold og Ida Dietrichson.I tillegg ønsker Cecilia K. Ingulstad å tre ned som styremedlem grunnet flytting. Styret foreslår at Ida Edvardsen velges som styremedlem for ett år for å overta hennes post.
Terje Wold ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Ida Dietrichson ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Ida Edvardsen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Cecilia Ingulstad.
Cecilia Ingulstad ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent, alle kandidater valgt ved akklamasjon.

7. Innkomne saker

7.1. Informasjonssak: Historisk vedlikeholdsoversikt

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Styret har vedtatt å gjeninnføre den historiske vedlikeholdsoversikten som tidligere ble lagt ved i årsmøtene. Se vedlegg.
Styrets forslag til vedtak:
Punkt til informasjon, intet vedtak skal fattes.

Vedtak: Punkt kun til informasjon, intet vedtak fattet

7.2. Plantekasser

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Under dugnaden i fjor vår ble det satt opp tre plantekasser ved innkjøringen til sameiet. Formålet var å bidra til trivsel og bedre bomiljø i sameiet.

Styret ønsker å involvere beboerne i driften av disse kassene og foreslår at det opprettes en gruppe som kan ha ansvar for planting, luking og vanning. Gruppen bestemmer selv hvordan de vil drifte kassene i løpet av sommerhalvåret. Sameiet dekker utgifter til jord, frø og annet nødvendig utstyr etter avtale.

Alternativt kan kassene fordeles mellom privatpersoner for en sesong av gangen, slik at kassene driftes individuelt. Det er i dag to store kasser og en mindre kasse der det har vært plantet flerårige urter. Er det flere interessenter enn det er kasser, kan disse fordeles på loddtrekning.

Styrets forslag til vedtak:
Forslag A: Det opprettes en gruppe som har ansvar for drift av plantekassene. Interessenter kan melde seg i årsmøtet.

Forslag B: Kassene fordeles mellom beboerne ved loddtrekning etter hvert årsmøte

Vedtak: Det ble besluttet at Hagegruppen overtar ansvaret, og vil rekruttere til bruk av kassene på egenhånd. Styret bistår ved behov.

7.3. Forslag til vedtektsendringer for kortidsutleie

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Styret ønsker å fremme et trygt bomiljø i sameiet. Dette innebærer blant annet å redusere antall fremmede som har tilgang til bygget gjennom kortidsutleie. Det kan man gjøre gjennom å redusere antall dager for kortidsutleie i året og å innføre en ordning der denne typen utleie skal meldes til styret.

Per i dag er det tillatt med kortidsutleie i sameier 90 døgn i året og maks 30 døgn sammenhengende. Sameier har mulighet til å endre taket fra 90 døgn til alt mellom 60 og 120 døgn. Se teksten fra lov om eierseksjoner:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

I tillegg er det mulig å vedta regler om at kortidsutleie skal meldes. Ved å ha regles om at utleiere må melde fra om når, hvor lenge og hvem som skal leie vil sameiet kunne ha oversikt over om reglene følges. En slik oversikt vil også være viktig dersom det oppstår brann eller lignende, slik at man har oversikt over beboere i det aktuelle tidsrommet.

Endringer i taket på kortidsutleie og innføringen av en meldeordning krever vedtektsendring med 2/3 flertall.

Styrets forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 7.3-A:
Det foreslås å legge til følgende punkt i sameiets vedtekter:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Forslag til vedtak 7.3-B:
Det foreslås å innføre en ordning som krever at utleie meldes til styret, via et elektronisk skjema. Det foreslås å legge til følgende setning i vedtektene, etter setningen som eventuelt legges til i punkt 7.2.2-A:

Utleie av eierseksjoner skal meldes til styret snarest, og senest før leietaker flytter inn. Registreringen skal skje på den måten styret til en hver tid bestemmer. Styret beslutter hvilke detaljer som anses som nødvendige og som skal oppgis.

Vedtak:
Forslag 7.3-A ble vedtatt med 15 stemmer for, 1 stemme mot. Ingen stemmer avstående.

Forslag 7.3-B ble vedtatt enstemmig.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Christoffer Egidius

Navn: Lars Arne Eriksen

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.

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.

G.nr 46	B.nr. 50
Kartblad	
Bilag nr 1.	

ÅKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

I.nr. 6872-33
Dat. 21/11-33
Antall bilag 12

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Angående Murning i 2 etasjer - [illegible]

Eier:

[illegible]

adr.

Anmelder:

[illegible]

adr.

Sted:

Parsell nr.

av

Tomt tilh.:

til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn.dir. (ang. vei) 20/4.34.

Brandchef: "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:

til 1ste bjelkelag:
Ingeniør J. K. Christie,
Kronprinsens gt. 17.

D.s. fra 1ste bjelkelag.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring — —

Gebyr. 18/4 34

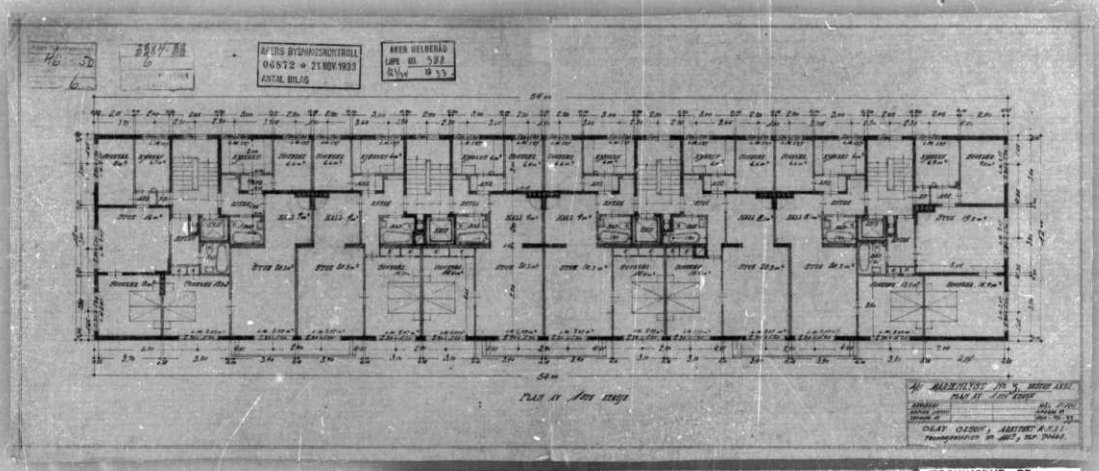
Ferdigattest:

ÅKERS KOMMUNE
LØPE NR 388
1933

3384/33

Byggeinspektør

Bygningschefs kontor den 23/11 1933



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Agathe Nässelqvist
WILHELM FÆRDENS VEI 5D

Dato: 27.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527611
9021263

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20260226 for WILHELM FÆRDENS VEI 5D.

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 med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

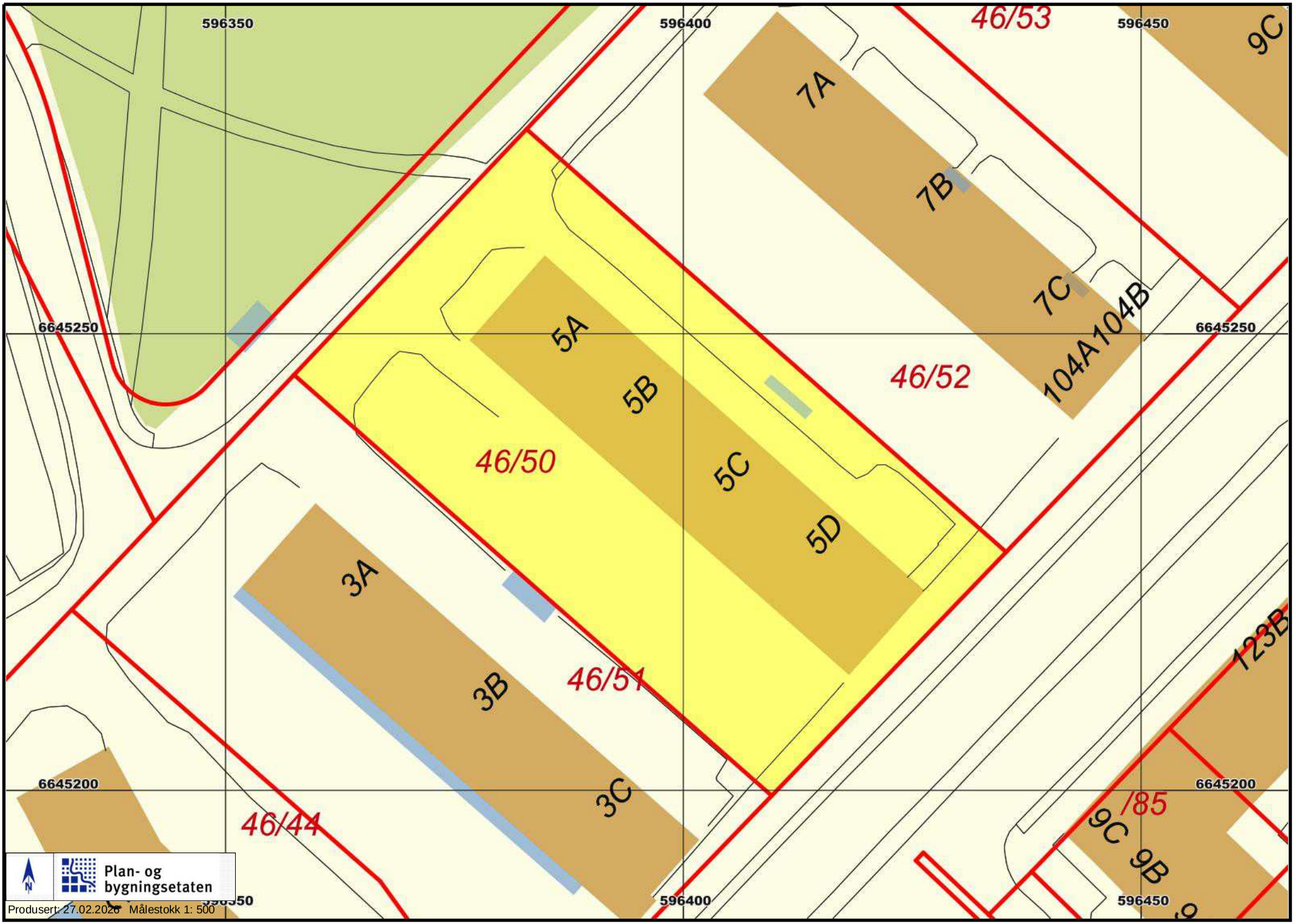
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

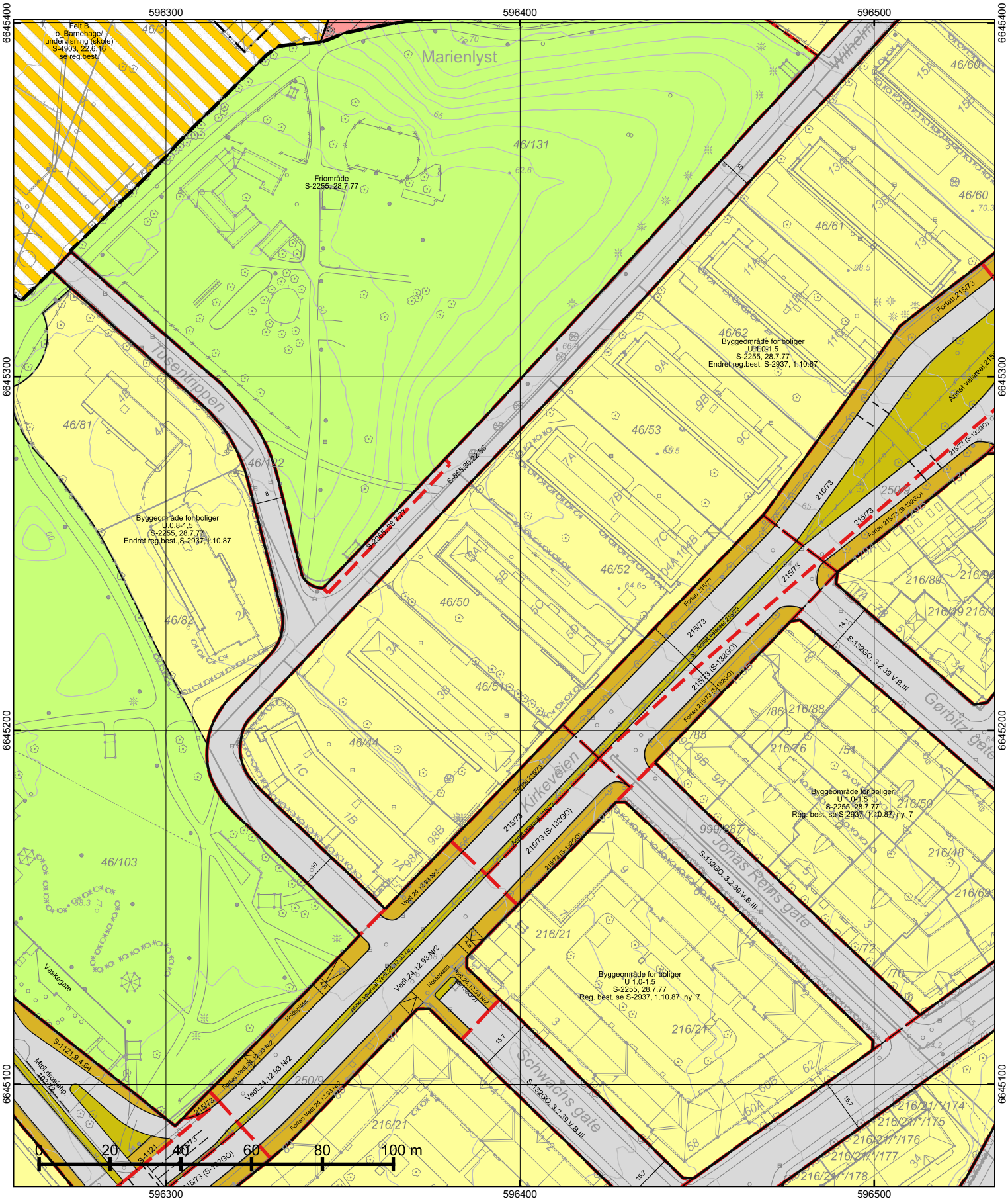
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596350
596400
596450
6645250
6645200
46/53
46/52
46/50
46/51
46/44
/85
7A
7B
7C
104A
104B
9C
5A
5B
5C
5D
3A
3B
3C
123B
9B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.02.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

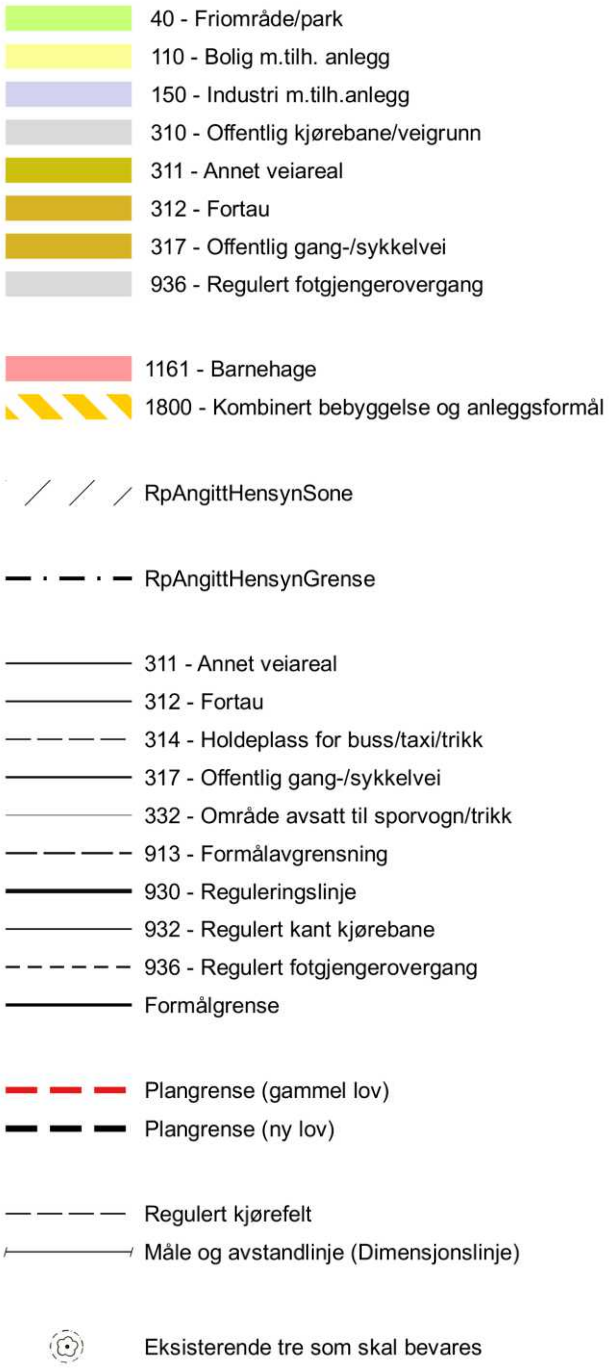
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

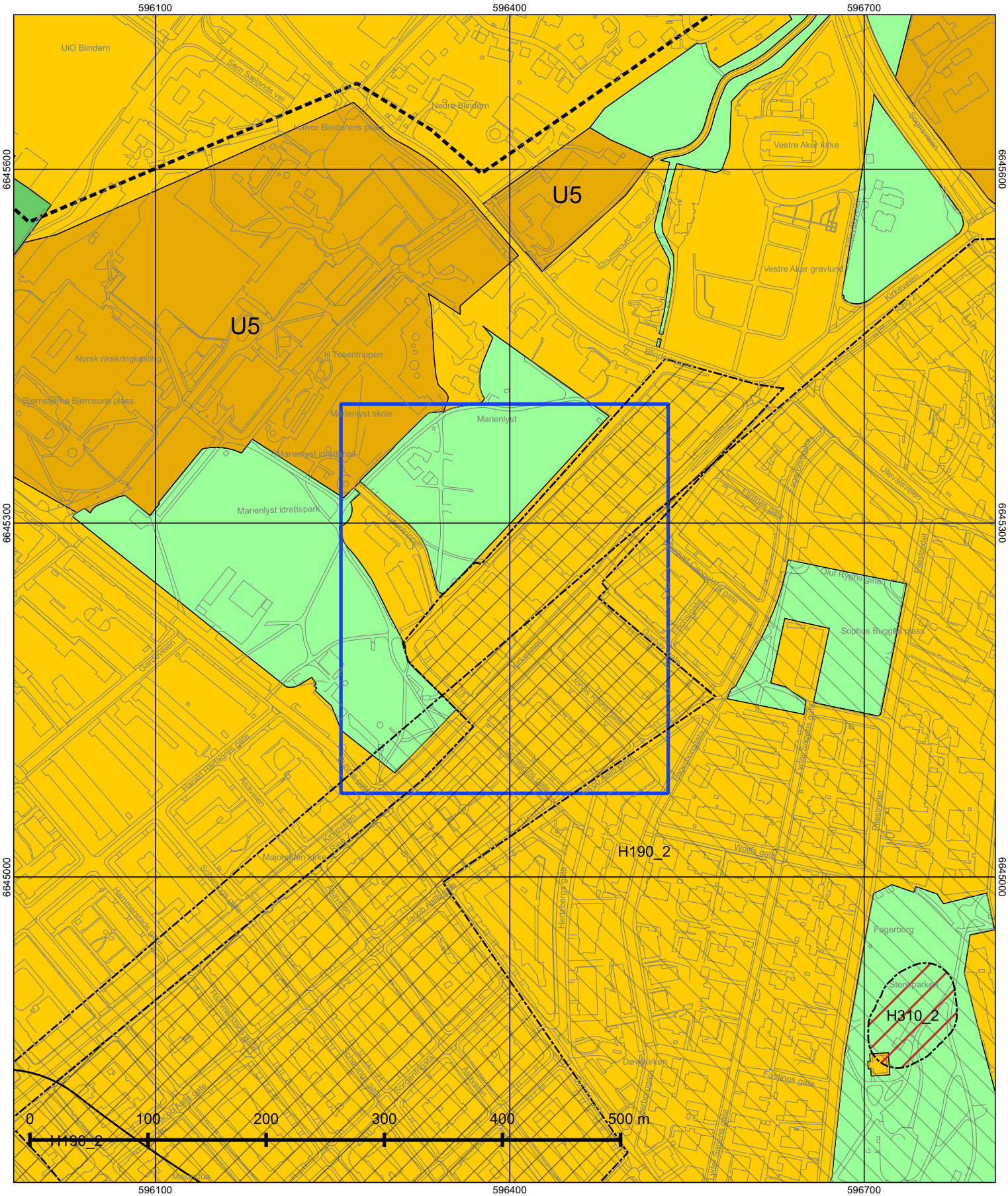
PlottID/Best.nr: 153771/ 86527611
Deres ref.:
Adresse: Wilhelm Færdens vei 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/50

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: 27.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153771/86527611
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



Energiattest



Adresse **Wilhelm Færdens vei 5D, 0361 OSLO**	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275999**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127553**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **50**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **199,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **199,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 480 kWh**

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Wilhelm Færdens vei 5 D, 0361 Oslo
Gnr. 46, Bnr. 50, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260041

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Marte Førde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 954 02 922

E-post: marte.forde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
