PRIVATMEGLEREN
PARK

WILHELM FÆRDENS VEI 5C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og teginger

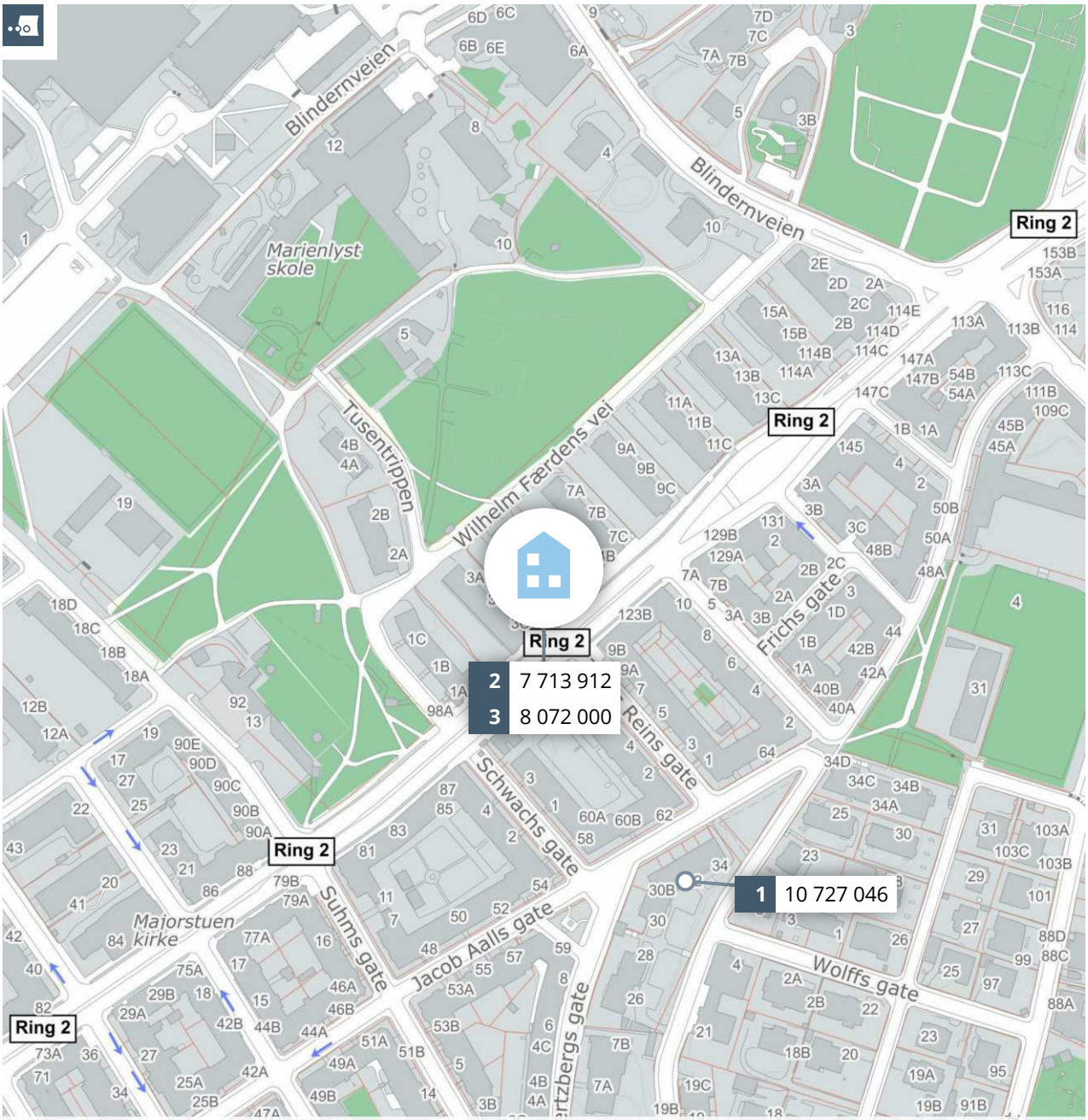
Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

WILHELM FÆRDENS VEI 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 29.04.2026

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: isalinn Dotseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wilhelm Færdens vei 5 C, 0361 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 46 BNR 50 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MARIENLYST

Verdivurdert til

8 440 000

56 441	8 496 441	118 056
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	4 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	5 500
Formue	17 271
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fagerborggata 32 84 m² 1922 3. etg 2 sov	11.06.2025	10 150 000	**10 650 000**	77 046	10 727 046	**127 703**
2 Wilhelm Færdens vei 5 C 69 m² 1935 1. etg 2 sov	17.02.2026	7 700 000	**7 600 000**	113 912	7 713 912	**111 796**
3 Kirkeveien 102 B 73 m² 1935 5. etg 2 sov	25.11.2025	7 900 000	**8 000 000**	72 000	8 072 000	**110 575**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Total oppusset 3 roms med heis, balkong, beboerparkering i gaten rett på utsiden. Boligen ligger høyt i 4. etasje, med gode solforhold. store gode soverom. Materialvalgene er av høy kvalitet gjennomgående for hele boligen. Boligen er smart løst med god planløsning, mye skapplass, gjennomgående lys.

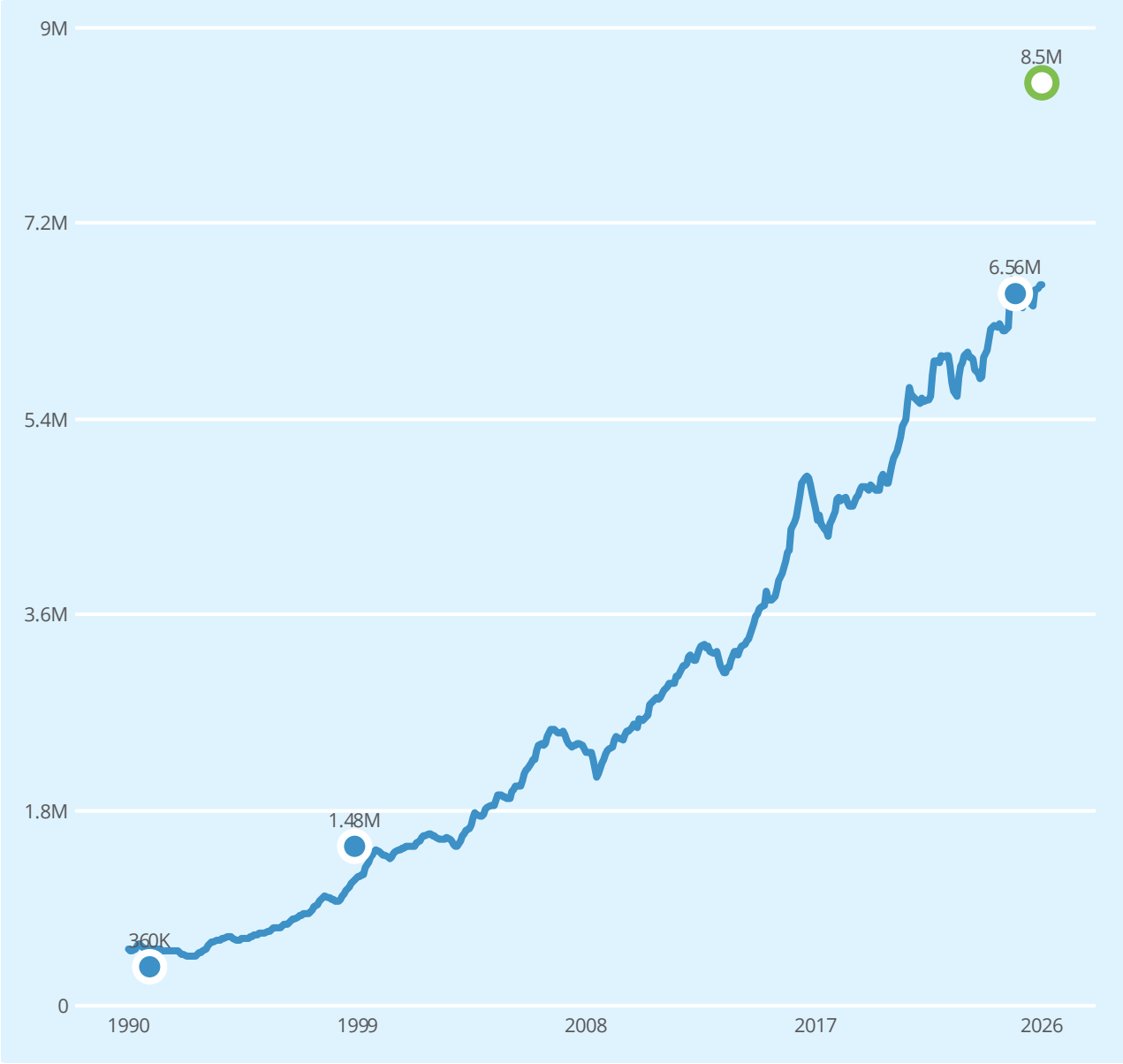
Informasjon om økonomi, areal etc. oppgitt av eier, tidligere informasjon i salgsoppgave eller lignende offentlige register. Vurderingen inkluderer ev. andel fellesgjeld. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.04.2025	28.04.2025	12.05.2025	6 700 000	6 500 000	59 927	6 559 927	2
26.07.1999		26.07.1999	-	1 475 000	-	1 475 000	
11.07.1991		11.07.1991	-	360 000	-	360 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i MARIENLYST grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 584 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i MARIENLYST grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

8 055 000 Prisantydning i snitt
8 038 000 Salgspris i snitt
8.0M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

119 707 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd
118 056 Wilhelm Færdens vei 5 C Totalpris 8 500 000

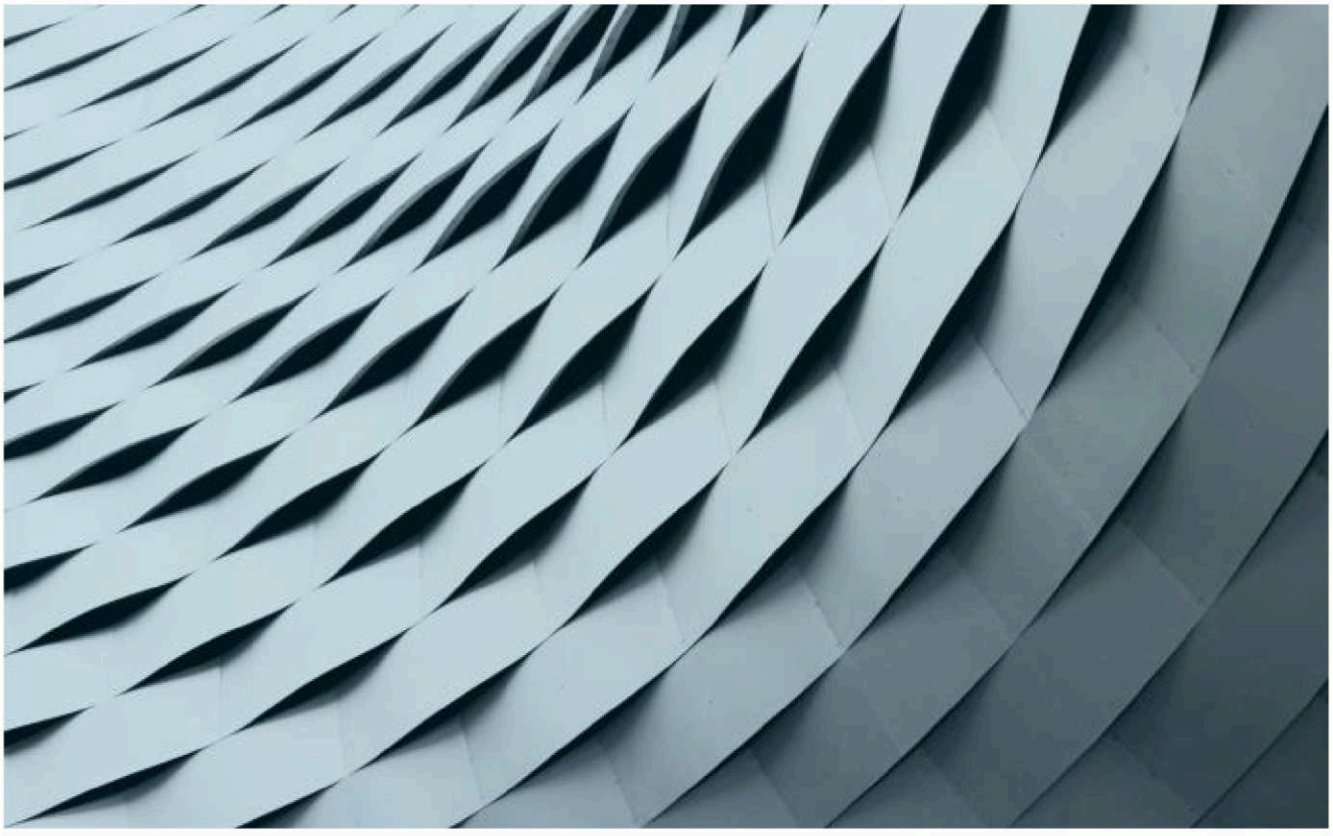
103 502 MARIENLYST grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Wilhelm Færdens vei 5 C, 0361 OSLO OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 50, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-2781 **Eiendomsverdi ref nr:** RG7181

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

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

BELIGGENHET:
Beliggende på Lindern i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1935.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål -/betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader med pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.
Heis over alle etasjer.

Leilighet beliggende i 4. etasje med bruksareal internt på 72 m2.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring, radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og balkong.
Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Balkongdør med isolerglass.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.
Sydvestvendt balkong på 3 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Enstavs parkett lagt i fiskebenmønster og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Lukket peisovn med glassfronter i stue.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Dels flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Frittstående badekar.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Kompositttstein benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Backsplash plate på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl -/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.
Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og er inkludert i fellesutgiftene.
Varmtvann fra fellesanlegg.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

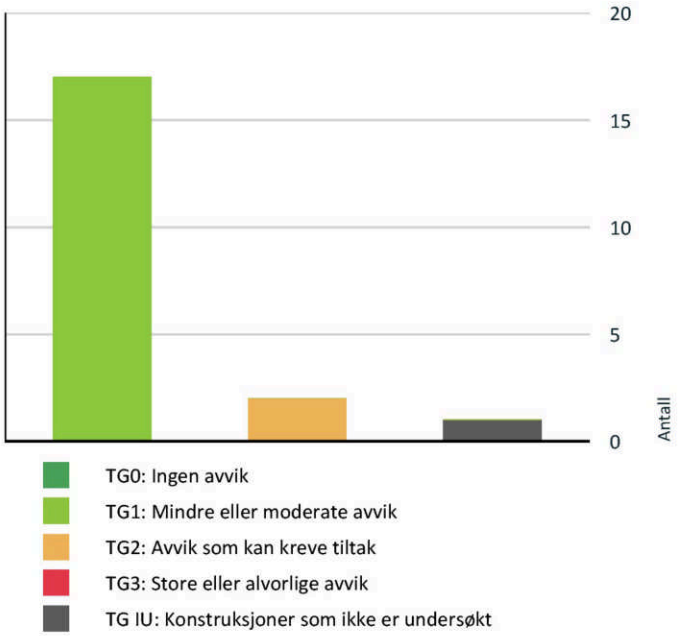
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1935

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kikkehull.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong på 3 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater består av:
GULV - Enstavs parkett lagt i fiskebenmønster og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lukket peisovn med glassfronter i stue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dels flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Frittstående badekar.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Dels flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2025

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast og 2-komponent toppmembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Kompositttstein benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Backsplash plate på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilatorer med kullfilter resirkulerer luften ved å trekke matos og damp inn og renser den i et kullfilter for så å sende den ut igjen i rommet. Dette er en godkjent løsning som idag benyttes i 80 % av alle hjem.
Dagens forskrift(TEK17) som tilstandsrapporten settes opp mot, krever mekanisk avtrekk hvor matos/damp trekkes ut av bygget og ikke blir benyttet igjen - derav settes TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.
NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Radiator tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og er inkludert i fellesutgiftene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg.

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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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?
   Nei
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



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

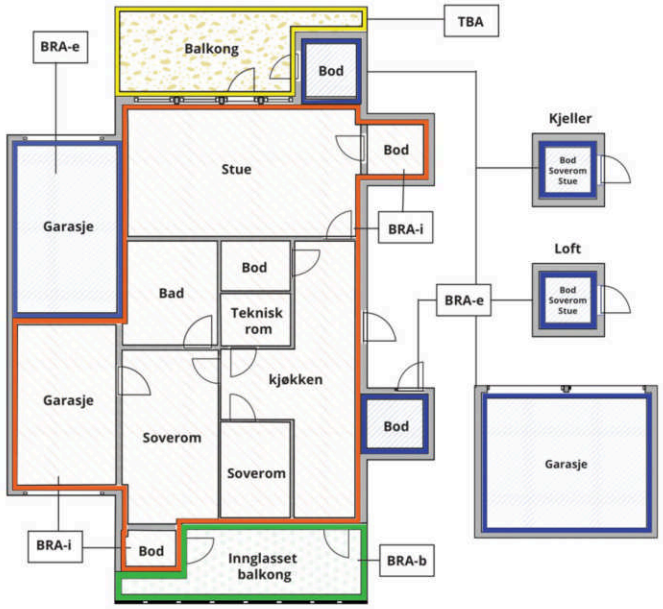
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	72			72	3
Kjeller		4		4	
SUM	**72**	**4**			**3**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kommentar areal:
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2025 er leiligheten revet ned til bærende konstruksjoner og gjenoppbygget med nytt kjøkken og bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Camilla Løkken Ileby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	50		27	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Wilhelm Færdens vei 5 C

Hjemmelshaver
Ileby Camilla Løkken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Lindern i Oslo kommune.

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

Felles eiet tomt på 2.578 m2.

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:
Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.


2,26 m
2,80 m
Soverom
Soverom
3,54 m
Skap
Skap
5,18 m
1,71 m
Entré
Skap
Bad
3,07 m
1,84 m
5,92 m
Stue
5,41 m
Kjøkken
7,30 m
Balkong
Sydvestvendt
3,03 m
0,90 m

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260158

Selger 1 navn
Camilla Løkken Ileby

Gateadresse
Wilhelm Færdens vei 5C

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 6260158

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bolig
Arbeid utført av	Uni rørservice as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bolig

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	Totalrenovering av bad samt utskiftning av soilrør på bad
Arbeid utført av	Uni rørservice as

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	Totalrenovering av boligen
Arbeid utført av	Tandbergs elektriske

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

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

Document reference: 6260158

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: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260158

Tilleggskommentar

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: 6260158

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

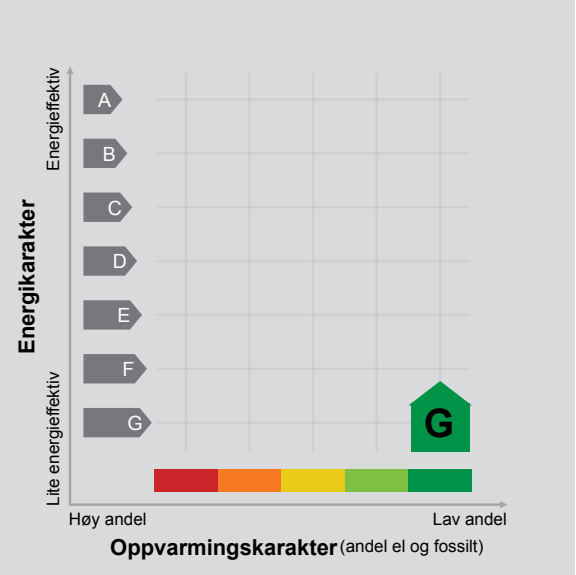
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Ileby	1ed62c4127d30b7d3e595 1edcc90e4a552c415f8	15.04.2026 19:32:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260158

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelm Færdens vei 5C
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127553
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-105401
Dato	10.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren PARK
Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Att: Emilie Eckmann

Oslo, 08.04.2026

Deres ref: 6260158
Vår ref: 321-1-27
Eiendommens navn: Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5
gnr 46 bnr 50 snr 27 i OSLO kommune
Adresse: Wilhelm Færdens Vei 5 C, 0361 OSLO
Org. nr.: 975711870
Selger: Ileby, Camilla Løkken

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 22342494

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9053706478; Lån nr: Lån 2 (.64; Akonto avdrag lån 2	kr	325,00
Lån nr: 9053706478; Lån nr: Lån 2 (.64; Akonto renter lån 2	kr	337,00
Akonto fyring	kr	790,00
TV og Internett	kr	578,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 470,00
Totalt	**kr**	**5 500,00 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. 08.04.26 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. 08.04.26 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 17 271,00
Andel gjeld:	kr 56 441,00

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

WILHELM FÆRDENS VEI 5

SAMEIET

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

MANDAG 5. MAI 2025 KL. 18.00

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

Til eiere i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Møtedato: 05.05.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Menighetssalen i Vestre Aker Menighetshus.
Ullevålsveien 117B, 0361 Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

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

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

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

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 er vedlagt i innkallingen.

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt i innkallingen. Revisjonsberetningen ettersendes eller tas med til årsmøtet for gjennomgang, etter forsinkelse i utstedelse fra revisor BDO. Revisor har godkjent regnskapet og det er kun utstedelsen av beretning som gjenstår.

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

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1. Ordinært honorar

Styret foreslår en ordinær godtgjørelse på kr 161 000 for den gjennomførte styreperioden. Dette er en økning på 2,3%, som er KPI-justeringen fra januar 2024 til januar 2025. Dette er justering etter gjeldende praksis for å unngå større økninger i ordinært honorar. Styret fordeler som vanlig honoraret internt.

5.2. Ekstraordinært honorar – til informasjon

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

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.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet 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

Kandidater til styreverv:
Styreleder er på valg i 2025.

Det skal velges to styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Ida Edvardsen stiller til valg som styremedlem for to år.
Terje Wold stiller til valg som styremedlem for to år.

Det skal velges ett varamedlem. Kandidat som velges for ett år fremlegges i møtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Informasjonssak: Historisk vedlikeholdsoversikt

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Styret har vedtatt å gjeninnføre den historiske vedlikeholdsoversikten som tidligere ble lagt ved i årsmøtene. Se vedlegg.

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

7.2. Plantekasser

Forslagsstiller: Styret

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.

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.

7.3. 2 forslag til vedtektsendringer for kortidsutleie

Forslagsstiller: Styret

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.

Forslag til vedtak 7.2.2-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 7.2.2-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.

STYRETS ÅRSRAPPORT
FOR 2023
I SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

1. STYRET

STYRET HAR I PERIODEN BESTÅTT AV:

Rolle:	Navn:	Valgt for perioden:
Styreleder	Christoffer Eknes Egidius	2023-2025
Styremedlem	Janne Stene	2024-2026
Styremedlem	Cecilia Kosanetzky Ingulstad	2024-2026
Styremedlem	Ida Dietrichson	2023-2025
Styremedlem	Terje Wold	2023-2025
Varamedlem	Ida-Katrine Holmvik Edvardsen	2024-2025

Kontakt e-post: kirkeveien102@styremail.no – oppdatert epostadresse kommer snart
Hjemmeside: www.kirkeveien102.no – oppdateres til nytt domene, under arbeid

2. GENERELT

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 60 seksjoner.

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

FORSIKRING

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

HMS

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

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

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

4. EIERSKIFTER

4 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har siden det ble valgt på ordinært årsmøte 2024, avholdt syv fysiske styremøter. Styret løser også saker via epost og telefon når saksbehandlingen tillater det. Styret fungerer godt, og oppgaver og ansvarsområder fordeles mellom styremedlemmene, som gir en god arbeidsflyt.

Styret har i 2024 igjen forsøkt å unngå store prosjekter som vil ha innvirkning på seksjonseiere og deres økonomi. Det har likevel vært et travelt år for styret, med mange mindre saker som har vært løst. Styret kan melde at installasjonen av vannmåler inn til bygget fortsatt sparer oss for store summer med stadig økende kommunale avgifter. Dette har gitt oss muligheten til å unngå større økninger i felleskostnadene. Styret hadde håpt på rentereduksjoner som ville gi besparelser på felleskostnadene, men som kjent har det så langt ikke kommet noen reduksjoner.

Styret er jobber med en lekkasjesak som foreløpig ikke er løst, og som potensielt vil gi sameiet en større kostnader til utbedring. Det er per i dag ikke budsjettert ettersom at kostnaden er ukjent, men styret jobber med å minimere kostnaden så langt som mulig.

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

6. VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Se eget vedlegg for vedlikeholds historikk i sameiet.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

ÅRSREGNSKAPET 2024
Styret mottok ikke endelig regnskap før etter utsending av innkalling til ordinært årsmøte, og det vil derfor ettersendes så fort revisor avgir beretningen.

BUDSJETT 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning på 10% fra 01.01.2025. Budsjettet inneholder ingen større prosjekter, og styret fokuserer på å holde bygget ved like, og samtidig begrense kostnader og spare til fremtidig vedlikehold.

Oslo, den 22.04.2025
Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

Resultatregnskap

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 822 417	1 832 063	1 712 208
Andre inntekter	2	1 232 749	347 680	2 325 470
Sum driftsinntekter		**3 055 166**	**2 179 743**	**4 037 678**
Styrehonorar		257 000	150 000	150 000
Andre personalkostnader	3	36 237	21 150	21 150
Kommunale avgifter		437 769	710 000	615 058
Vedlikehold	4	376 318	265 000	1 424 610
Kollektiv avtale TV/bredbånd		357 601	337 680	327 983
Driftskostnader	5	306 458	290 500	244 829
Honorarer	6	159 759	157 000	168 480
Forsikring		182 987	175 000	171 445
Andre kostnader	7	26 512	38 000	37 848
Sum driftskostnader		**2 140 641**	**2 144 330**	**3 161 402**
Driftsresultat		**914 525**	**35 413**	**876 275**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	1 007	0	7 818
Finanskostnader	9	379 552	0	363 068
Netto finansresultat		**-378 545**	**0**	**-355 250**
Årets resultat		**535 980**	**35 413**	**521 025**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		535 980	0	521 025
Sum overføringer		**535 980**	**0**	**521 025**

Balanse

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		257 721	37 212
Fyringsoppgjør	10	36 074	0
Andre fordringer	11	197 819	173 150
Bankinnskudd mv.	12	818 103	882 835
Sum omløpsmidler		**1 309 717**	**1 093 198**
Sum eiendeler		**1 309 717**	**1 093 198**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-4 224 527	-4 760 506
Vedlikeholdsfond		552 909	552 909
Sum egenkapital	**13**	**-3 671 618**	**-4 207 597**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		4 639 653	5 056 874
Sum langsiktig gjeld	**14**	**4 639 653**	**5 056 874**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		51 621	10 973
Fyringsoppgjør		0	17 353
Leverandørgjeld		70 742	118 063
Påløpte kostnader		150 962	49 009
Annen kortsiktig gjeld	15	68 356	48 522
Sum kortsiktig gjeld		**341 682**	**243 921**
Sum gjeld		**4 981 334**	**5 300 795**
Sum egenkapital og gjeld		**1 309 717**	**1 093 198**

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

Christoffer Eknes Egidius
Styrets leder

Terje Wold
Styremedlem

Ida Elise Nergaard Dietrichson
Styremedlem

Cecilia Kosanetzky Ingulstad
Styremedlem

Janne Stene
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kapitalinnkalling - Div. vedlikehold	133 420	0	1 047 030
Vaskeri	0	10 000	2 582
IN-lån innkrevd fra eiere 1	511 893	0	666 218
IN-lån innkrevd fra eiere 2	236 683	0	274 310
TV og Internett	349 920	337 680	330 720
Andre inntekter	833	0	4 609
Sum	**1 232 749**	**347 680**	**2 325 470**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	36 237	21 150	21 150
Sum	**36 237**	**21 150**	**21 150**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	5 396	30 000	1 013 016
Vedlikehold utearealer	38 931	35 000	48 981
Vedlikehold bygning innv.	1 090	10 000	56 000
Vedlikehold vaskeri	0	15 000	15 203
Vedlikehold og drift heis	88 553	130 000	137 898
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	27 667	10 000	56 756
Vedlikehold VVS	194 749	15 000	3 140
Refusjon soil og sluk	0	0	57 500
Vedlikehold elektro	18 221	15 000	35 517
Lyspærer, lysrør etc.	1 711	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	5 000	599
Sum	**376 318**	**265 000**	**1 424 610**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	42 670	50 000	35 590
Ekstra renhold	0	5 000	2 407
Matter	0	10 000	4 390
Annen renovasjon	8 576	15 000	12 741
Snebrøyting, strøing, m.m.	4 770	30 000	27 251
Vaktmester og renhold	225 609	180 000	162 011
Dugnad	24 833	0	0
Porto	0	500	439
Sum	**306 458**	**290 500**	**244 829**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 944	11 000	10 558
Forretningsførsel	117 850	118 000	112 230
Ekstra forretningsførsel	6 000	7 000	11 550
IN-lån adm.gebyr	11 200	11 000	10 753
Andel systemkostnader	1 025	0	0
Beboerportal	0	0	0
Konsulenttjenester	12 740	10 000	23 390
Sum	**159 759**	**157 000**	**168 480**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	0	3 000	2 900
Styre- og årsmøter	5 385	0	4 591
Styreutgifter	3 300	0	0
Dugnader, Tilstelninger	855	15 000	11 491
Bankomkostninger	9 057	5 000	4 161
Diverse kostnader	7 900	15 000	14 703
Øreavrunding	15	0	1
Sum	**26 512**	**38 000**	**37 848**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	95	0	0
Bankrenter	912	0	7 818
Sum	**1 007**	**0**	**7 818**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	2 788	0	0
Gjeldsrenter	208 442	0	207 599
Gjeldsrenter 2	168 322	0	155 469
Sum	**379 552**	**0**	**363 068**

Note 10 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto - Fjernvarme	-219 804	0
Kostnad - Fjernvarme (EV69300179F)	255 878	0
Sum	**36 074**	**0**

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	70 950	0
Forskuddsbet. kostnader	126 869	173 150
Sum	**197 819**	**173 150**

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto - 9666.01.44959	809 259	874 113
Sparekonto - 9235 21 19506 (BN Ban	8 844	8 722
Sum	**818 103**	**882 835**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-4 207 597	905 712
Prinsippendring IN-lån		-5 681 781
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere		47 447
Årets resultat	535 980	521 025
Egenkapital 31.12.	**-3 671 618**	**-4 207 597**

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

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**9053.70.64772**	**9053.70.64780**
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2020	2020
Rentesats (nom.) pr 13. januar 2024	7.74%	7-74%
Beregnet innfridd	01.03.2031	01.02.2036
Opprinnelig lånebeløp:	4 410 692	2 959 093
Lånesaldo 01.01. :	2 826 708	2 230 167
Ordinære avdrag i løpet av året	-304 007	-114 290
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	0	0
Lånesaldo 31.12.	**2 522 701**	**2 115 877**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	1 842 529	1 859 549
Sum lån pr. 31.12		**4 638 578**

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån **9053.70.64772** og **9053.70.64780** , og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

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

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

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

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

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån 1 - Ikke innfridd	11 321	0
Lån 2 - Ikke innfridd	57 035	0
Avregningkonto IN	0	47 447
Avsetninger Og Forpliktelser	0	1 075
Feilkonto remittering	0	0
Sum	**68 356**	**48 522**

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**850 352**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	535 980
Avdrag langsiktig gjeld	418 297
C. Disponible midler 31.12	**968 035**
Årets endring i disponible midler	117 683
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 309 717
- Kortsiktig gjeld	341 682
= Disponible midler 31.12	**968 035**

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

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 015 680	1 822 417
Felleskostnader		**2 015 680**	**1 822 417**
3620	Kapitalinnkalling - Div. vedlikehold	0	133 420
3681	IN-lån innkrevd fra eiere 1	0	511 893
3682	IN-lån innkrevd fra eiere 2	0	236 683
3763	TV og Internett	374 000	349 920
3900	Andre inntekter	0	833
Andre inntekter		**374 000**	**1 232 749**
Sum driftsinntekter		**2 389 680**	**3 055 166**
5330	Styrehonorar	150 000	257 000
Styrehonorar		**150 000**	**257 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	21 150	36 237
Andre personalkostnader		**21 150**	**36 237**
6320	Kommunale avgifter	633 636	437 769
Kommunale avgifter		**633 636**	**437 769**
6600	Vedlikehold bygning utv.	15 000	5 396
6605	Vedlikehold utearealer	35 000	38 931
6610	Vedlikehold bygning innv.	10 000	1 090
6611	Vedlikehold vaskeri	10 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	100 000	88 553
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	15 000	27 667
6620	Vedlikehold VVS	40 000	194 749
6625	Vedlikehold elektro	5 000	18 221
6626	Lyspærer, lysrør etc.	2 000	1 711
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	2 500	0
Vedlikehold		**234 500**	**376 318**
7690	TV og Internett	374 000	357 601
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**374 000**	**357 601**
6340	Strøm fellesanlegg	50 000	42 670
6360	Ekstra renhold	2 500	0
6361	Matter	5 000	0
6380	Annen renovasjon	15 000	8 576
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	30 000	4 770
6785	Vaktmester og renhold	196 000	225 609
6791	Dugnad	0	24 833
6940	Porto	500	0
Driftskostnader		**299 000**	**306 458**
6700	Revisjon	11 500	10 944
6710	Forretningsførsel	122 000	117 850

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6711	Ekstra forretningsførsel	5 000	6 000
6713	IN-lån adm.gebyr	11 500	11 200
6714	Andel systemkostnader	0	1 025
6750	Konsulenttjenester	10 000	12 740
Honorarer		**160 000**	**159 759**
7500	Forsikringspremie	211 000	182 987
Forsikring		**211 000**	**182 987**
7400	Kontingenter	2 000	0
7700	Styre- og årsmøter	5 000	5 385
7710	Styreutgifter	3 500	3 300
7711	Dugnader, Tilstelninger	20 000	855
7770	Bankomkostninger	10 000	9 057
7790	Diverse kostnader	10 000	7 900
7797	Øreavrunding	0	15
Andre kostnader		**50 500**	**26 512**
Sum driftskostnader		**2 133 786**	**2 140 641**
Driftsresultat		**255 894**	**914 525**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	95
8051	Bankrenter	0	912
Finansinntekter		**0**	**1 007**
8150	Renter leverandører	0	2 788
8151	Gjeldsrenter	0	208 442
8152	Gjeldsrenter 2	0	168 322
Finanskostnader		**0**	**379 552**
Netto finansresultat		**0**	**-378 545**
Årets resultat		**255 894**	**535 980**

VEDLIKEHOLDSOVERSIKT

SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

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

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

SEKSJONSOVERSIKT - SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

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

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjonsnummer _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

FULLMEKTIG

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

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

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

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.

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.

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 4 etasjer - permisjon.

Eier:

Murermstr M. Birger Olsen,

adr.

Anmelder:

v. Olav Olsen, Brandbjergvn. 11 B

adr.

Tekn. dir. frei 22/4 34

Sted:

Manglerud.

Parsell nr.

av

Tomt tilf.:

til Kirkeveien

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: 11/12 33

Naboerklæring — —

Gebyr. 18/4 34

Ferdigattest:

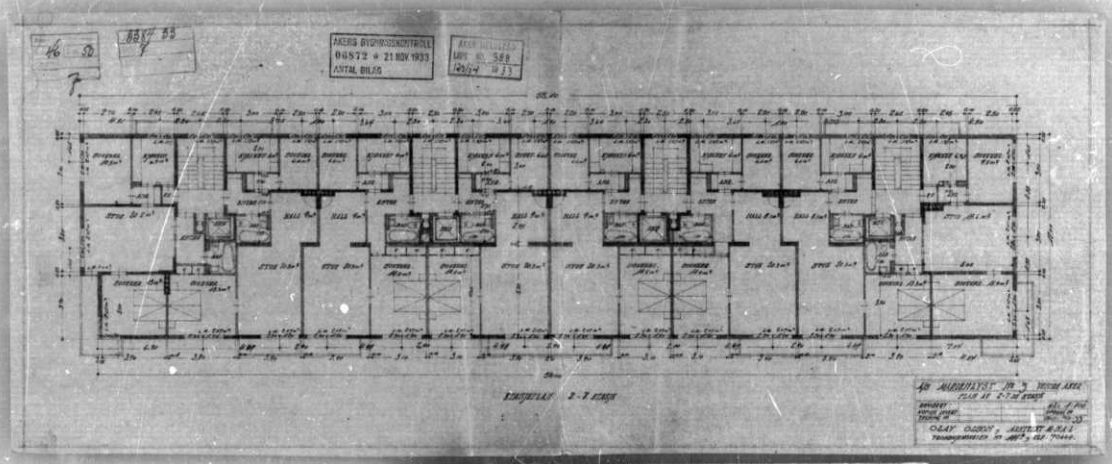
ÅKERS KOMMUNE
LØPE NR 388
1933

3384. 33

Byggeinspektør

Ekers byggningschefs kontor den 23/11 1933

Sofie Fredriksen



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
WILHELM FÆRDENS VEI 5C

Dato: 08.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529971
9108973

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20260408 for WILHELM FÆRDENS VEI 5C.

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

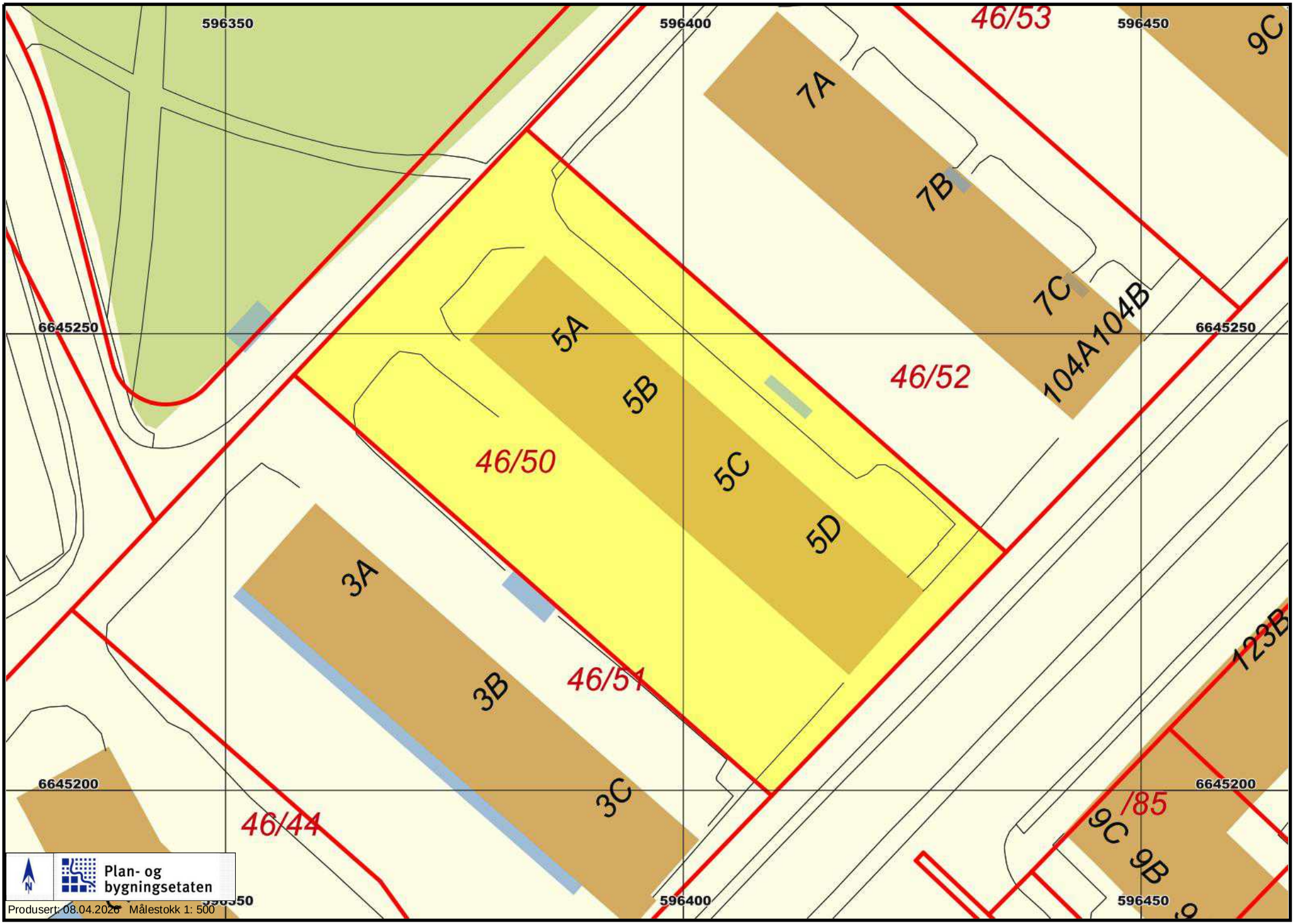
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

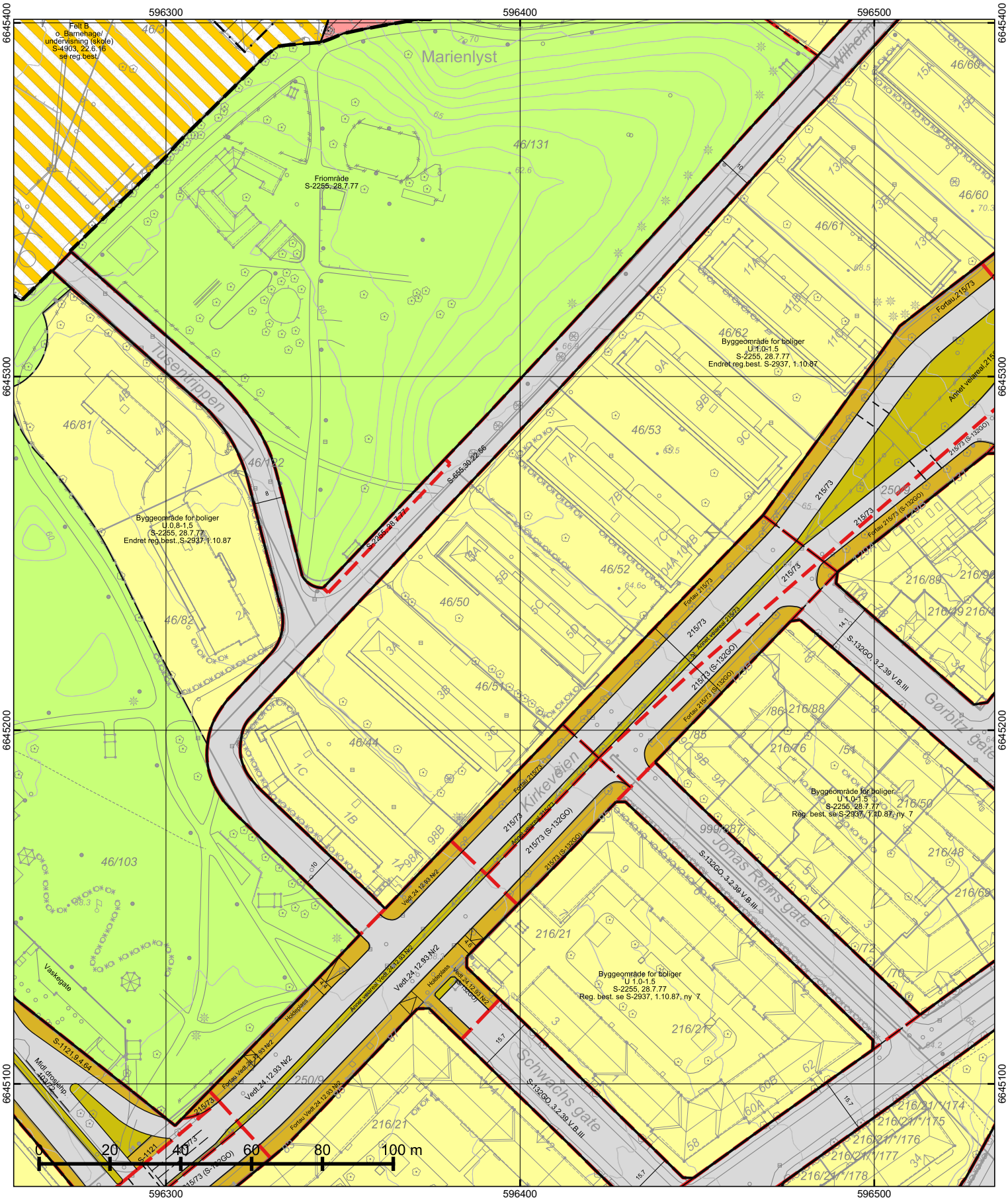
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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: 08.04.2026 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: 08.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

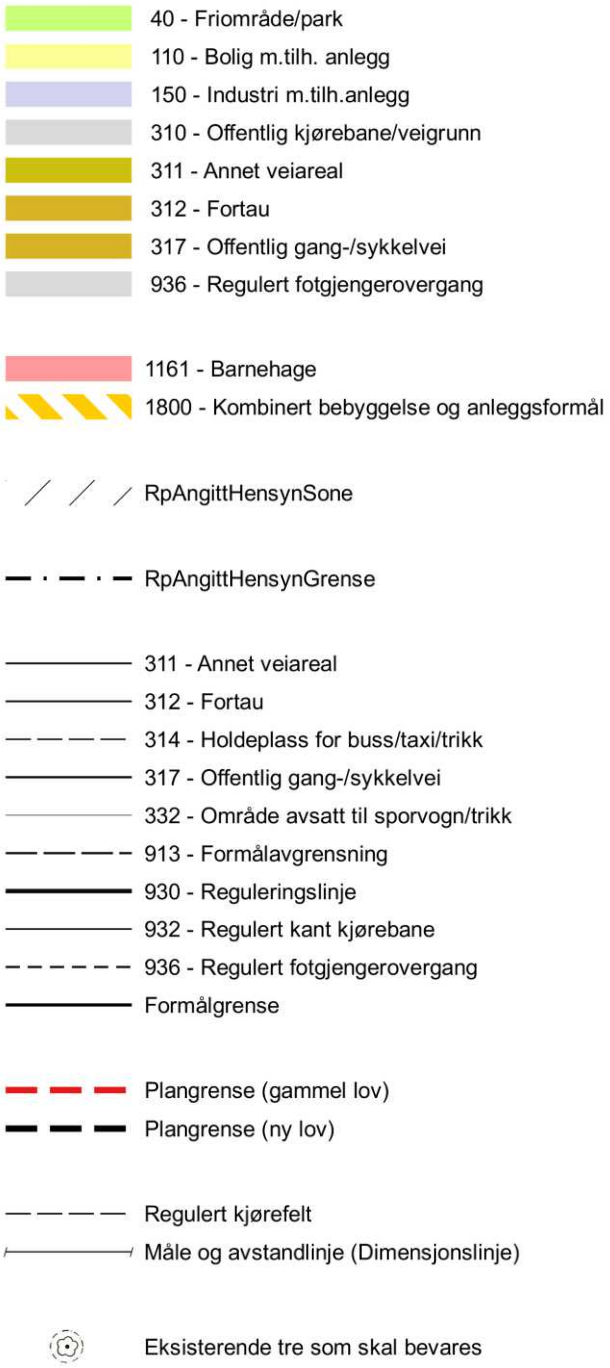
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

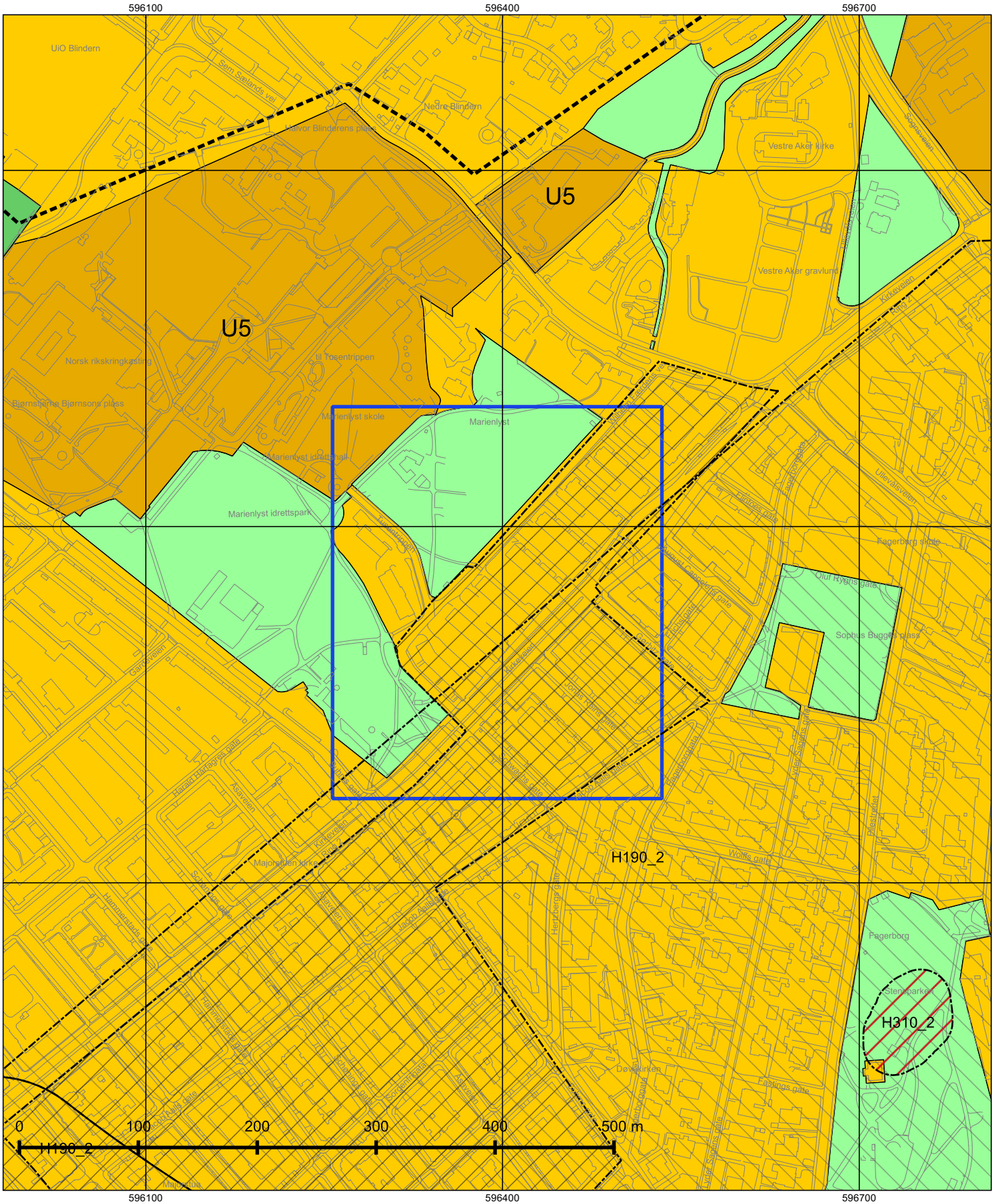
PlottID/Best.nr: 155609/ 86529971
Deres ref.:
Adresse: Wilhelm Færdens vei 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/50

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: 08.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155609/86529971
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
22. SEP. 83 027145
DAGBOKFØRT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 46	Bnr. 50	Fnr. 2130970	Kommune Oslo

2. Eier

Navn: A/S Marienlyst III

Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

[X] kommunen har gitt samtykke til seksjonering i brev av 20.07.83

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3842	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 3842
1	2	3	1	2	3
1	B	54	21	B	66
2	B	67	22	B	68
3	B	69	23	B	50
4	B	66	24	B	72
5	B	66	24	B	54
6	B	68	26	B	67
7	B	50	27	B	69
8	B	72	28	B	66
9	B	54	29	B	66
10	B	67	30	B	68
11	B	69	31	B	67
12	B	66	32	B	54
13	B	66	33	B	54
14	B	68	34	B	67
15	B	67	35	B	69
16	B	54	36	B	66
17	B	54	37	B	66
18	B	67	38	B	68
19	B	69	39	B	50
20	B	66	40	B	72
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

ett kopi

ils A. Øgland
Advokat

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3842	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
41	B	54	21		
42	B	67	22		
43	B	68	23		
44	B	66	24		
45	B	66	24		
46	B	68	26		
47	B	50	27		
48	B	72	28		
49	B	54	29		
50	B	67	30		
51	B	69	31		
52	B	66	32		
53	B	66	33		
54	B	69	34		
55	B	50	35		
56	B	72	36		
57	B	53	37		
58	B	77	38		
59	B	77	39		
60	B	53	40		
Sum teller skal stemme med nevner		3842	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

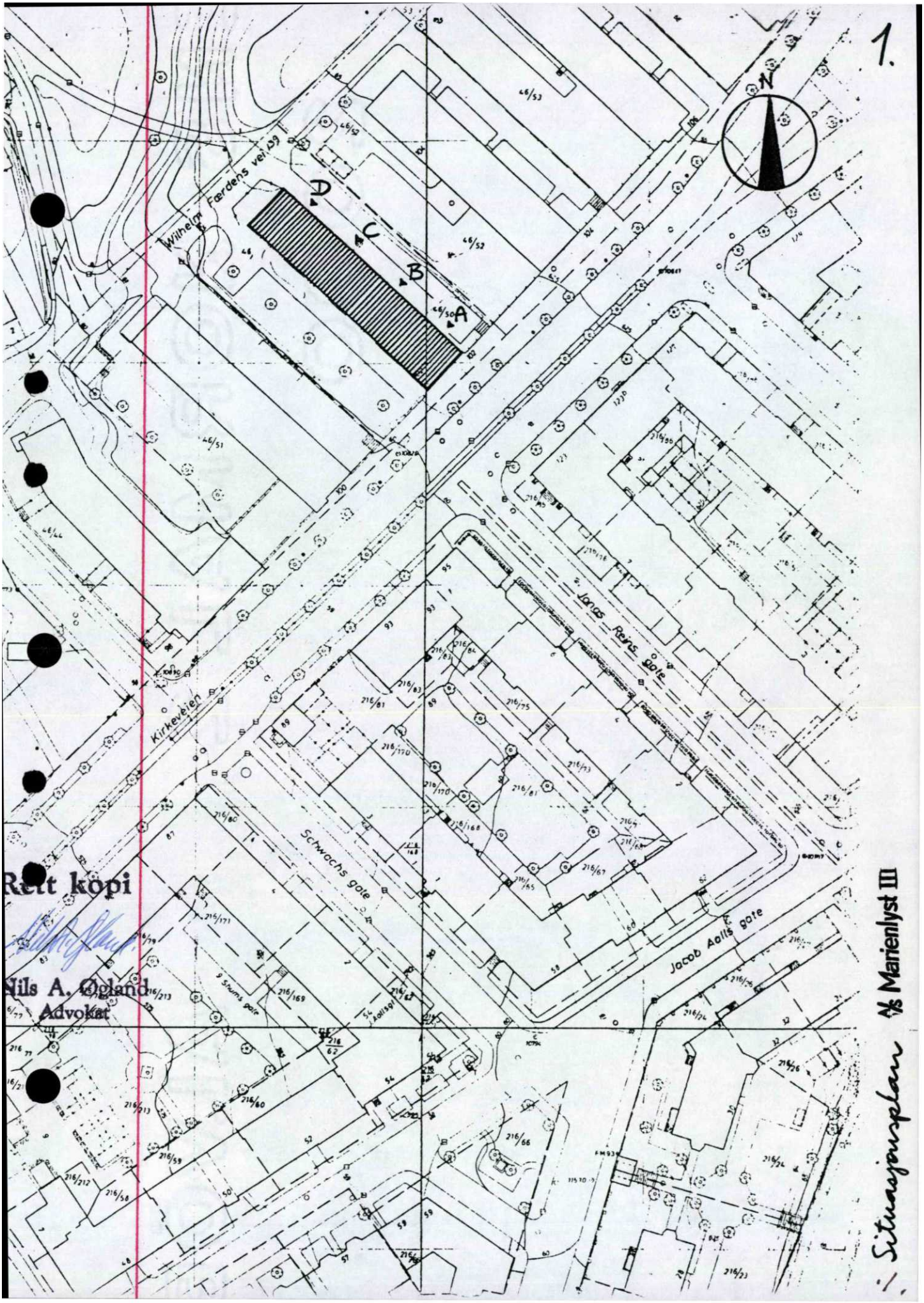
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

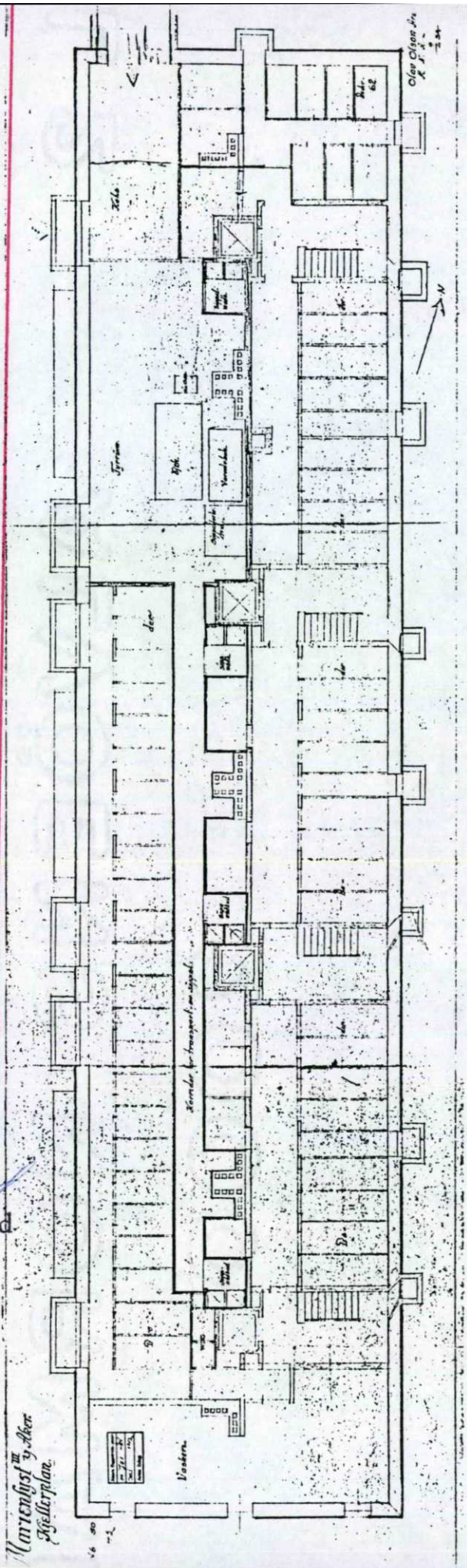
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
16.09.83	for A/S Marienlyst II Nils A. Øgland Jo Frydenberg
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Nils A. Øgland	Postboks 9540 Egertorvet, Oslo 1.	02-414129


1.
N
Wilhelm Færdens vei 29
A
B
C
D
Jonas Reins gate
Kirkeveien
Schwachs gate
Jacob Aalls gate
9 Thams gate
Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat
Situasjonsplan
Marienlyst III

2.

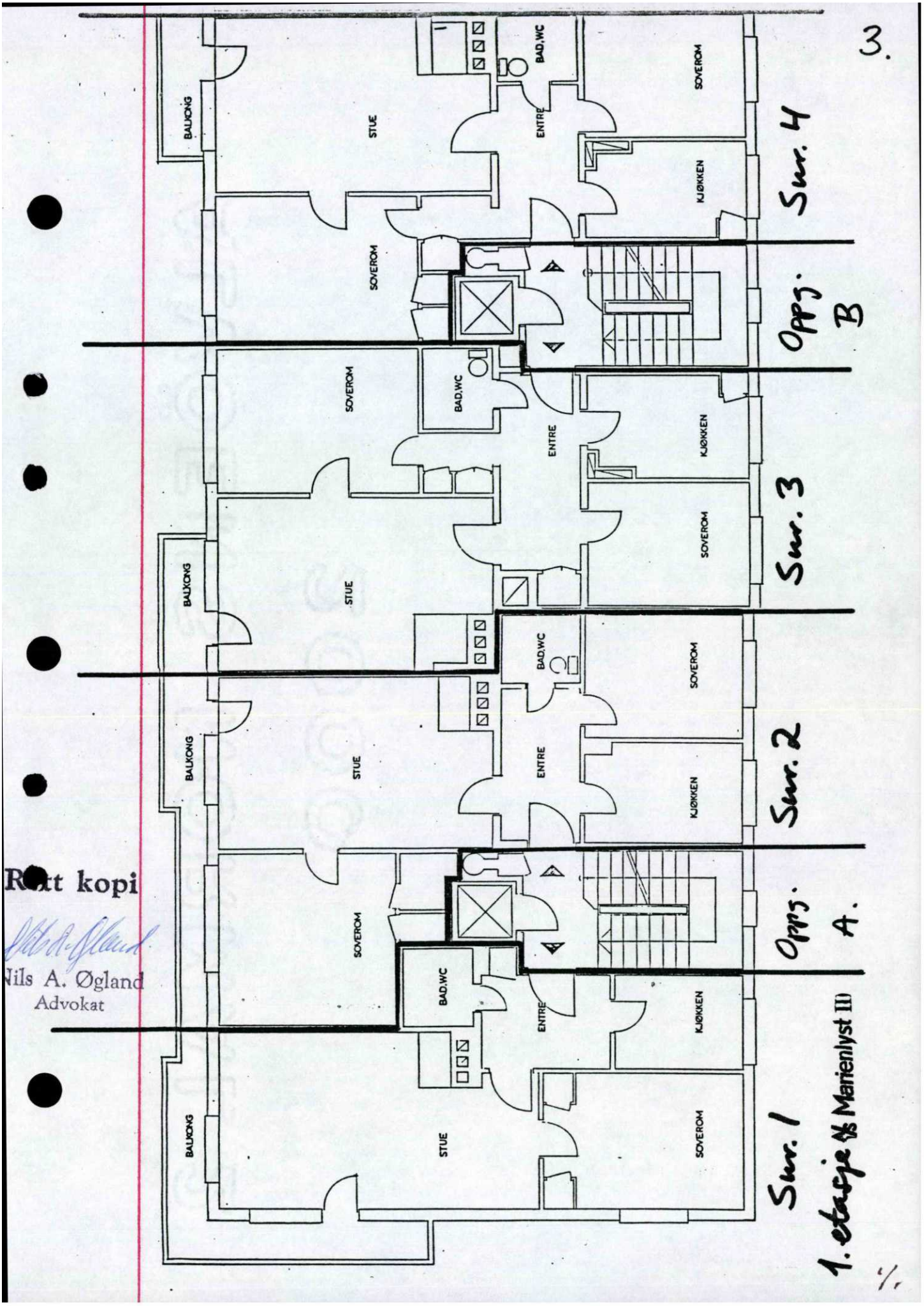


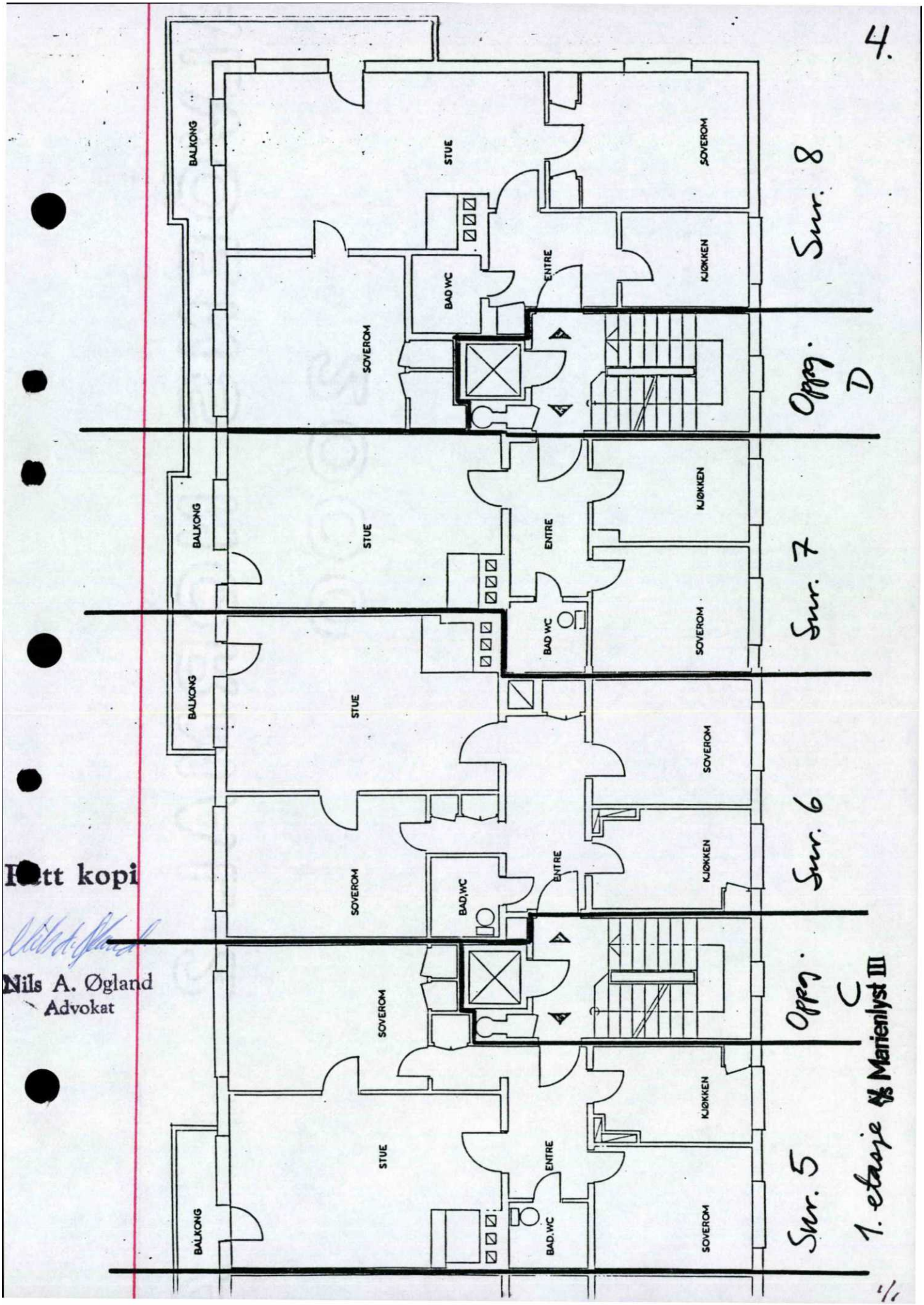
Rett kopi

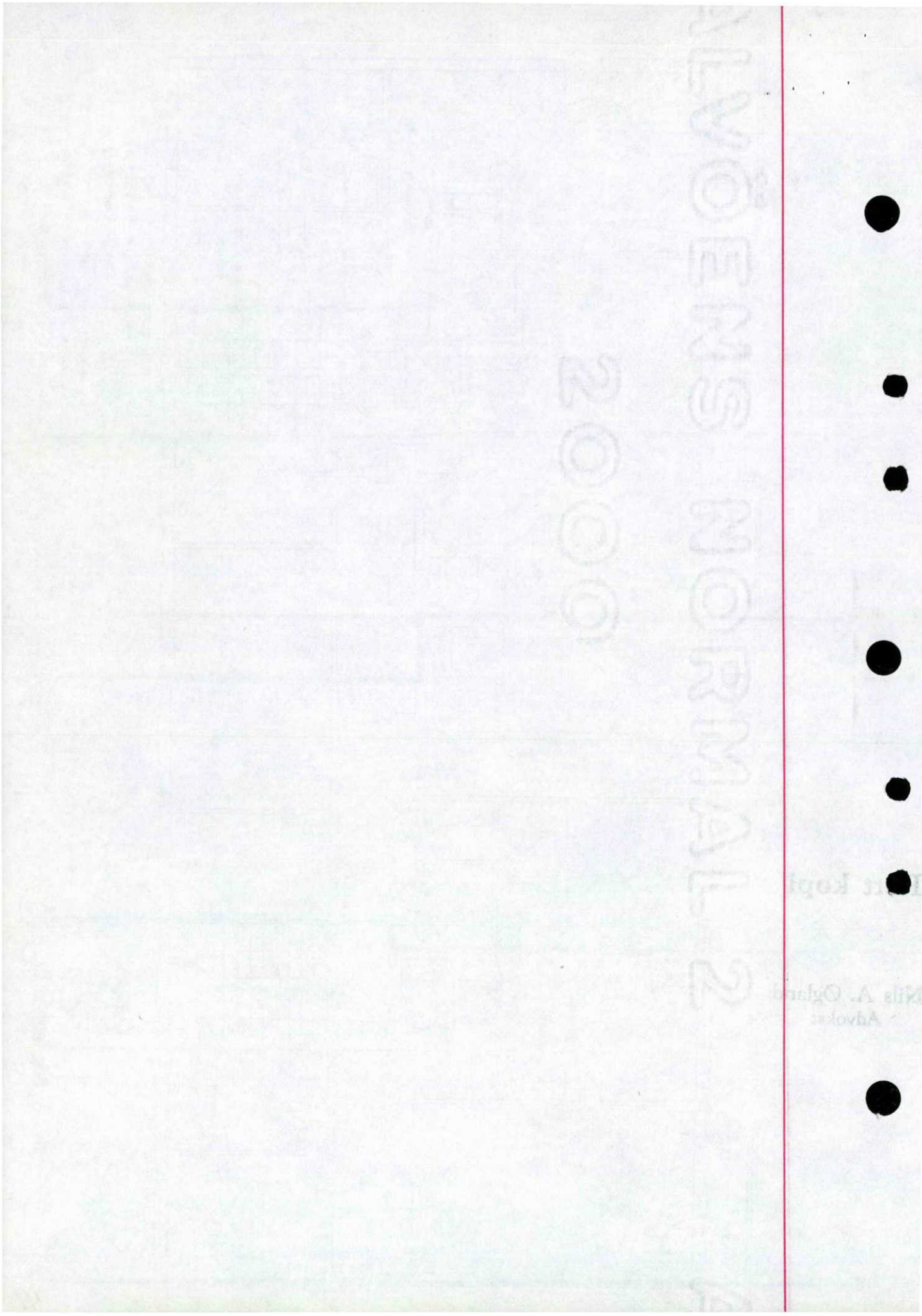
Nils A. Øgland
Advokat

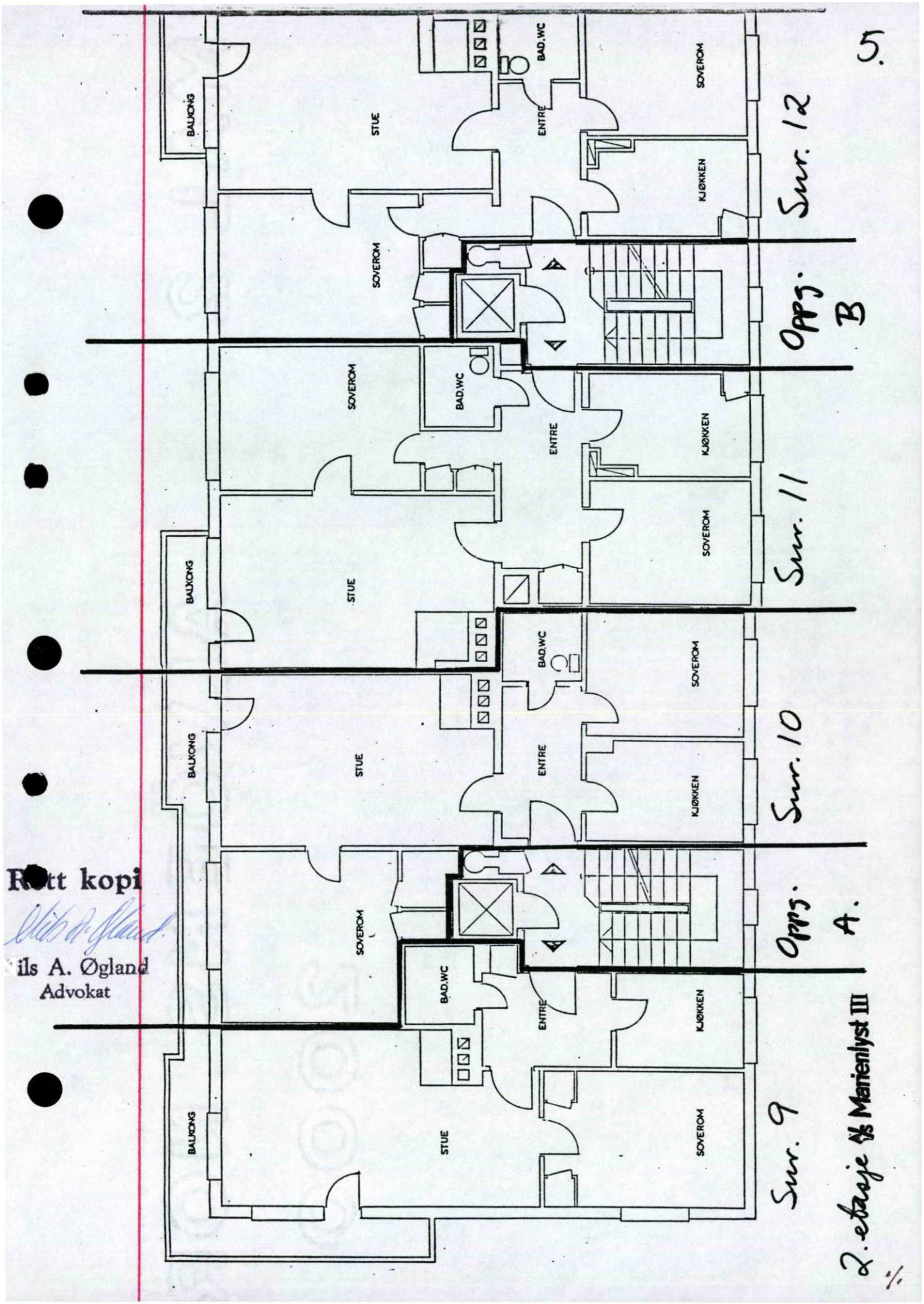
Kjeller Ns Marienlyst III

1/1

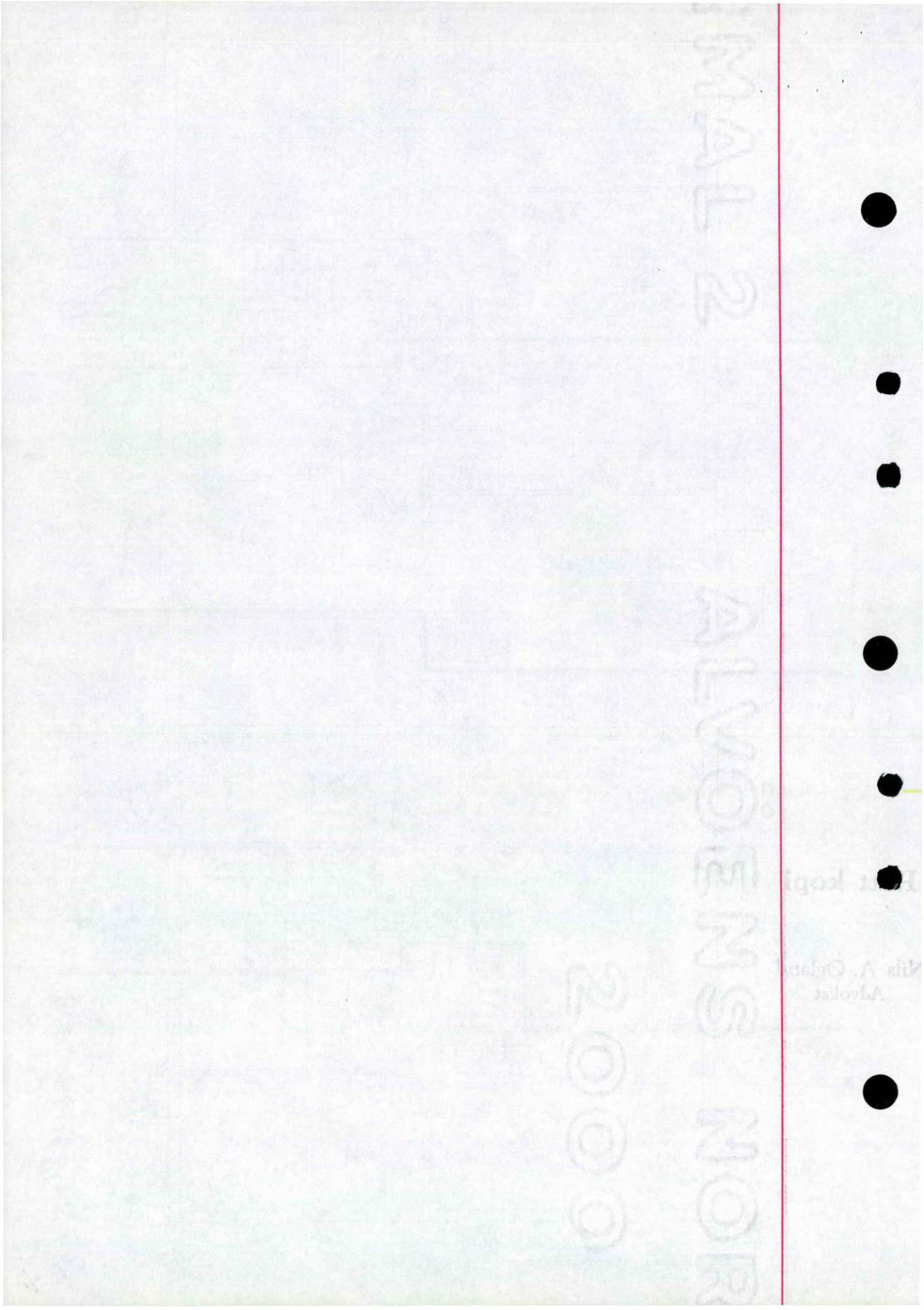

Sur. 1
1. etasje
Sur. 2
Opps. A.
Sur. 3
Sur. 4
Opps. B
3.
BALKONG
STUE
SOVEROM
BAD.WC
ENTRE
KJØKKEN
Rett kopi
Nils A. Ogland
Advokat

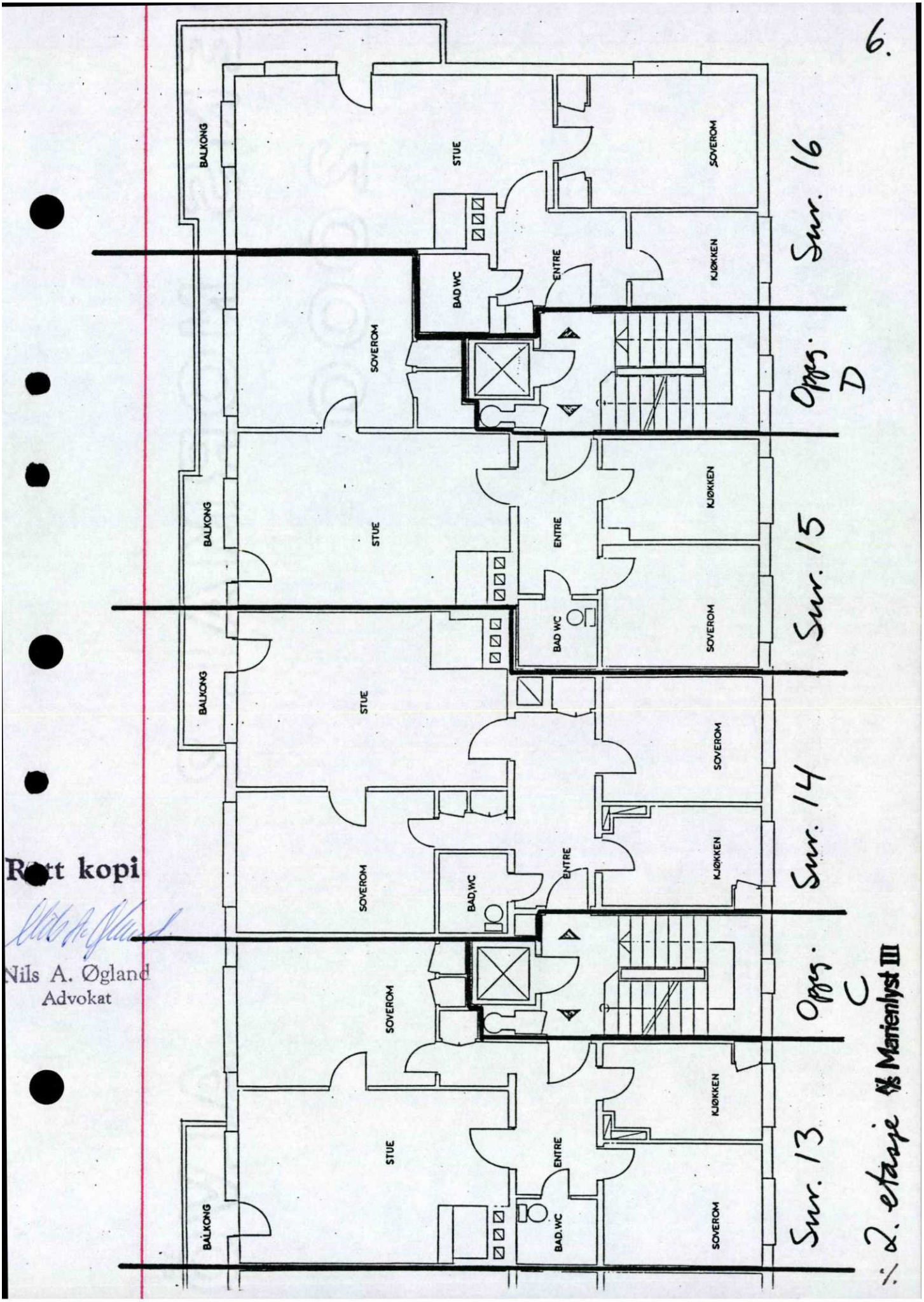

4.
Oppg. D
Snr. 8
Snr. 7
Oppg. C
Snr. 6
Snr. 5
1. etasje
Marienlyst III
BALKONG
STUE
SOVEROM
BAD WC
BAD,WC
ENTRE
KJØKKEN
Ett kopi
Nils A. Øgland
Advokat





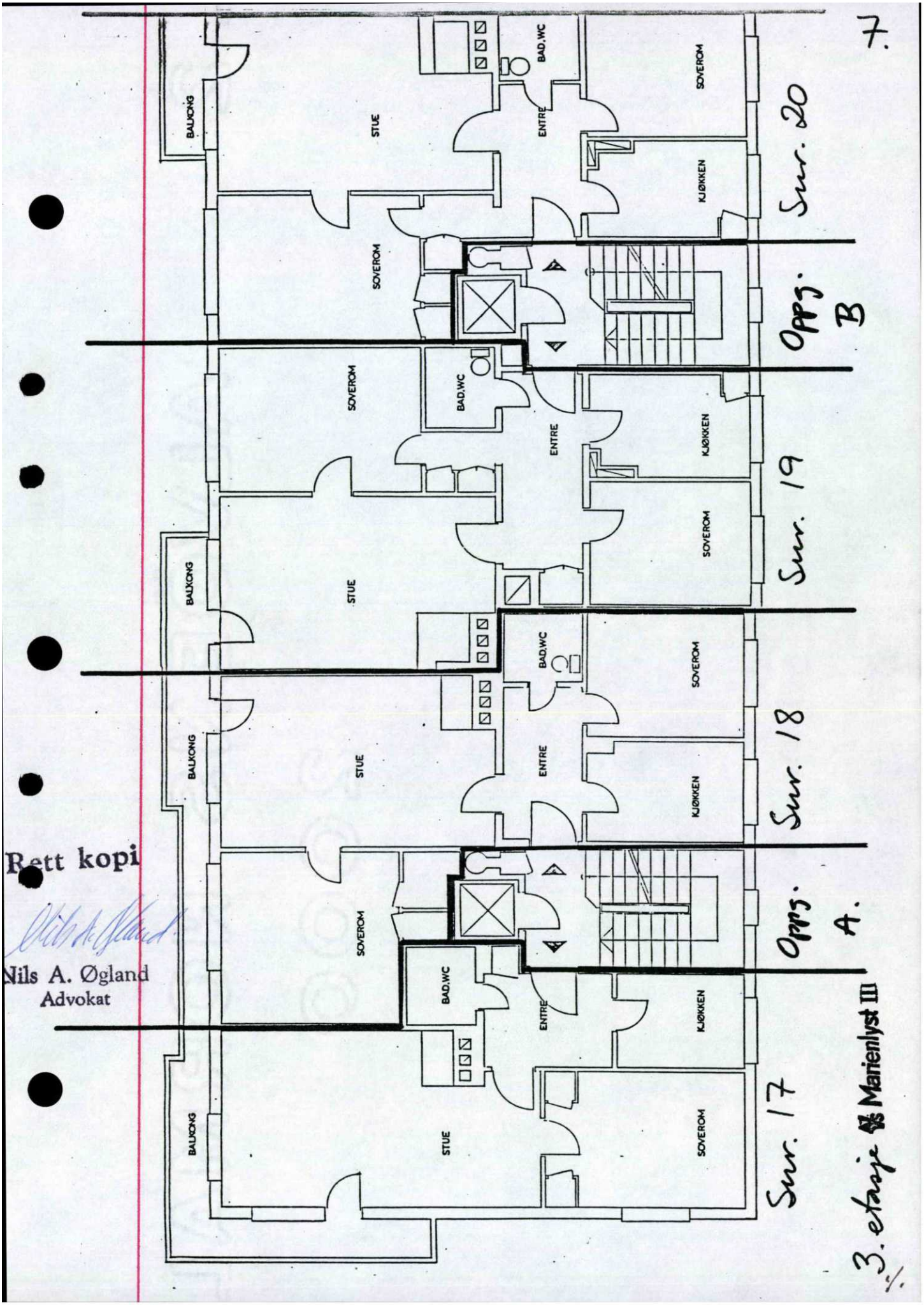
Rett kopi
Ørb A. Øgland
Ørb A. Øgland
Advokat





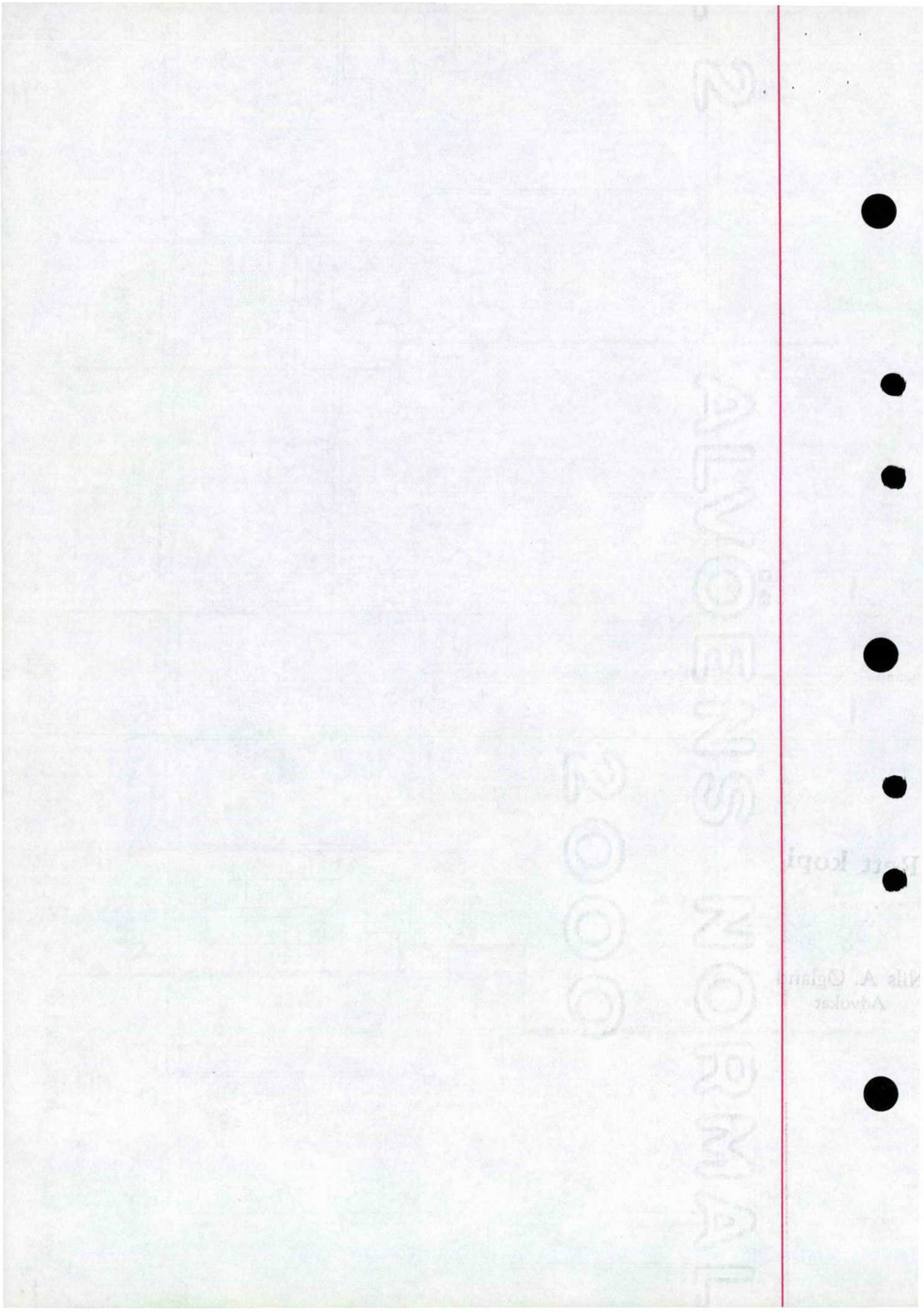
Rett kopi

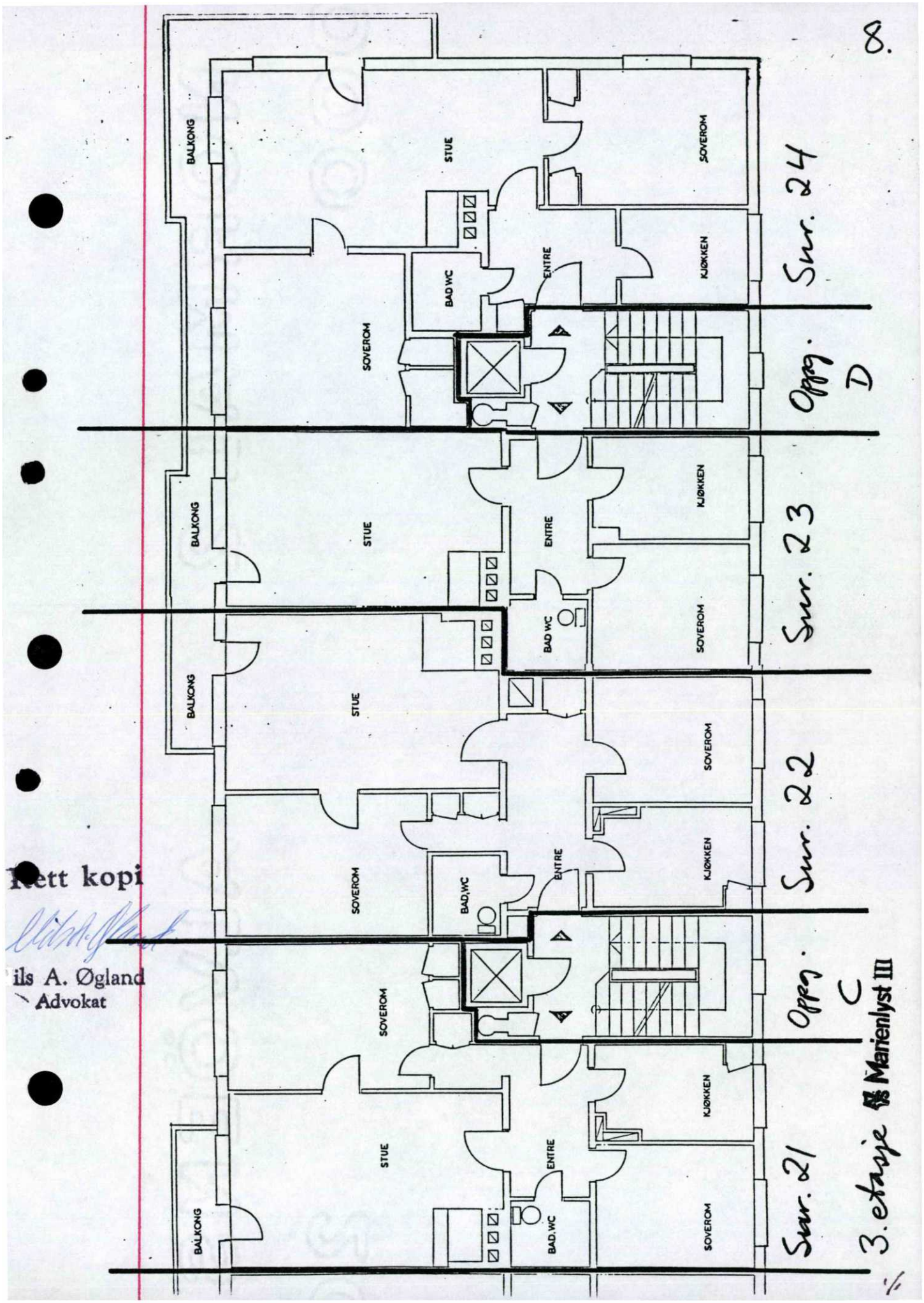
Nils A. Ølgland
Advokat

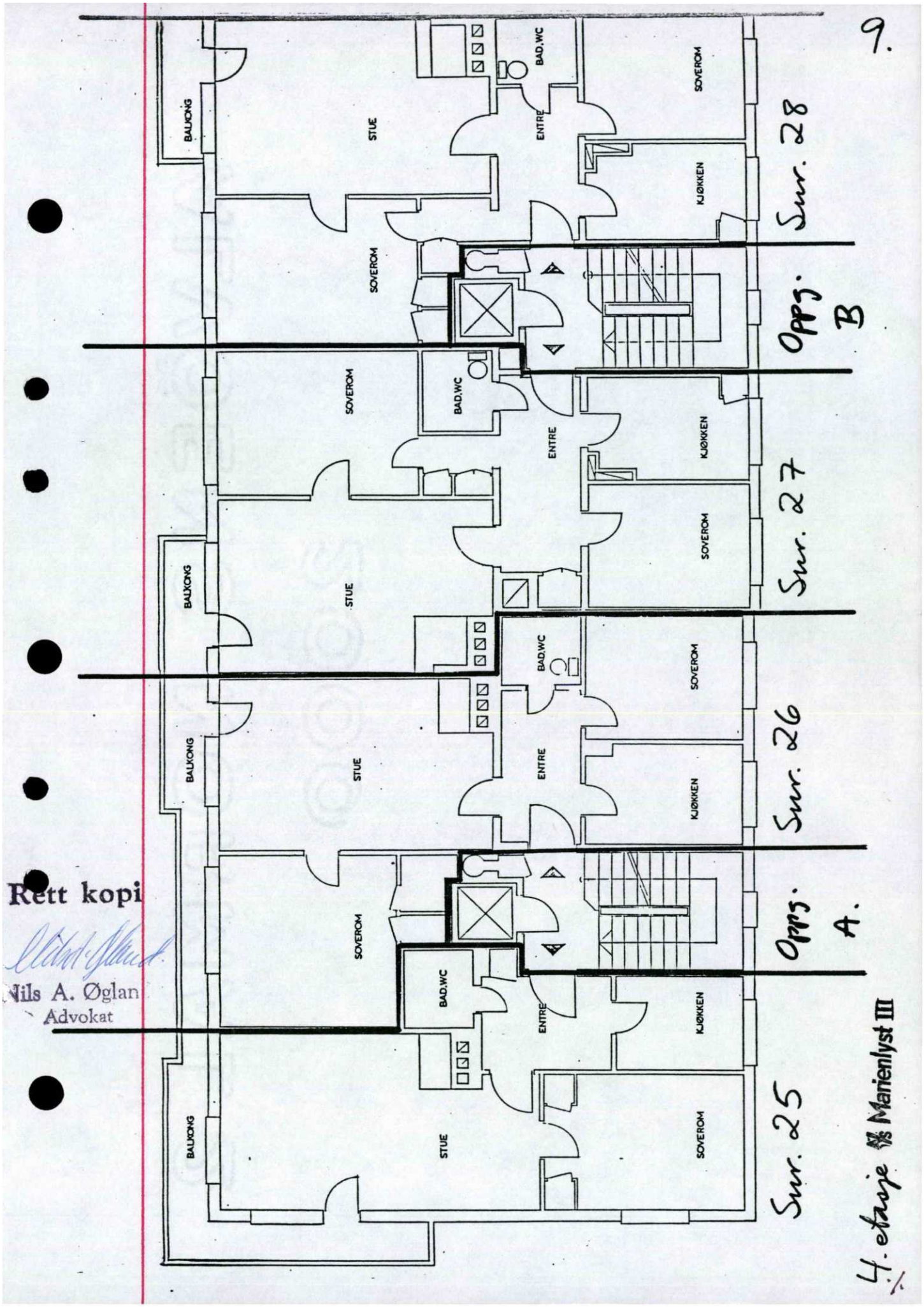


Rett kopi

Nils A. Ogland
Advokat

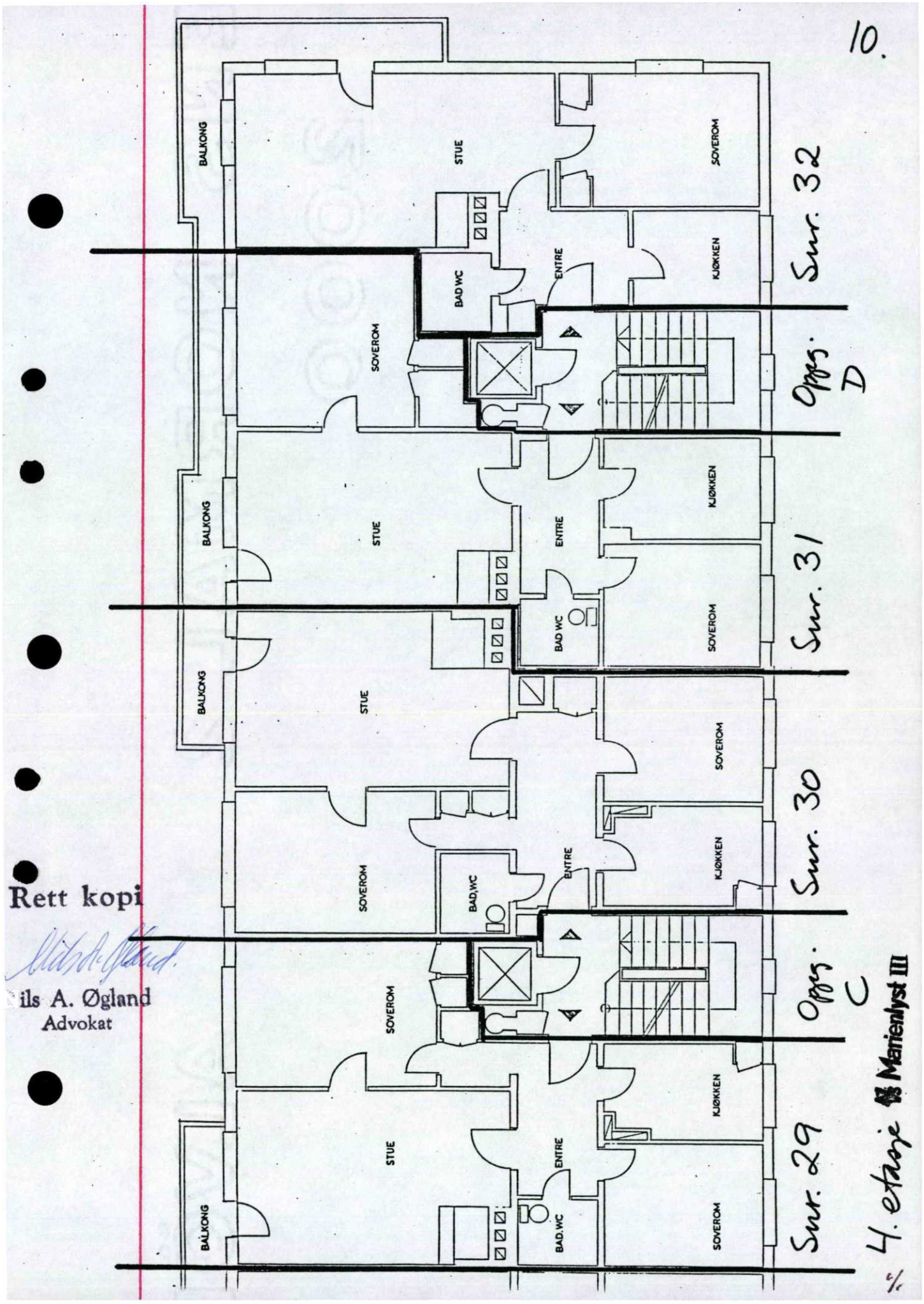


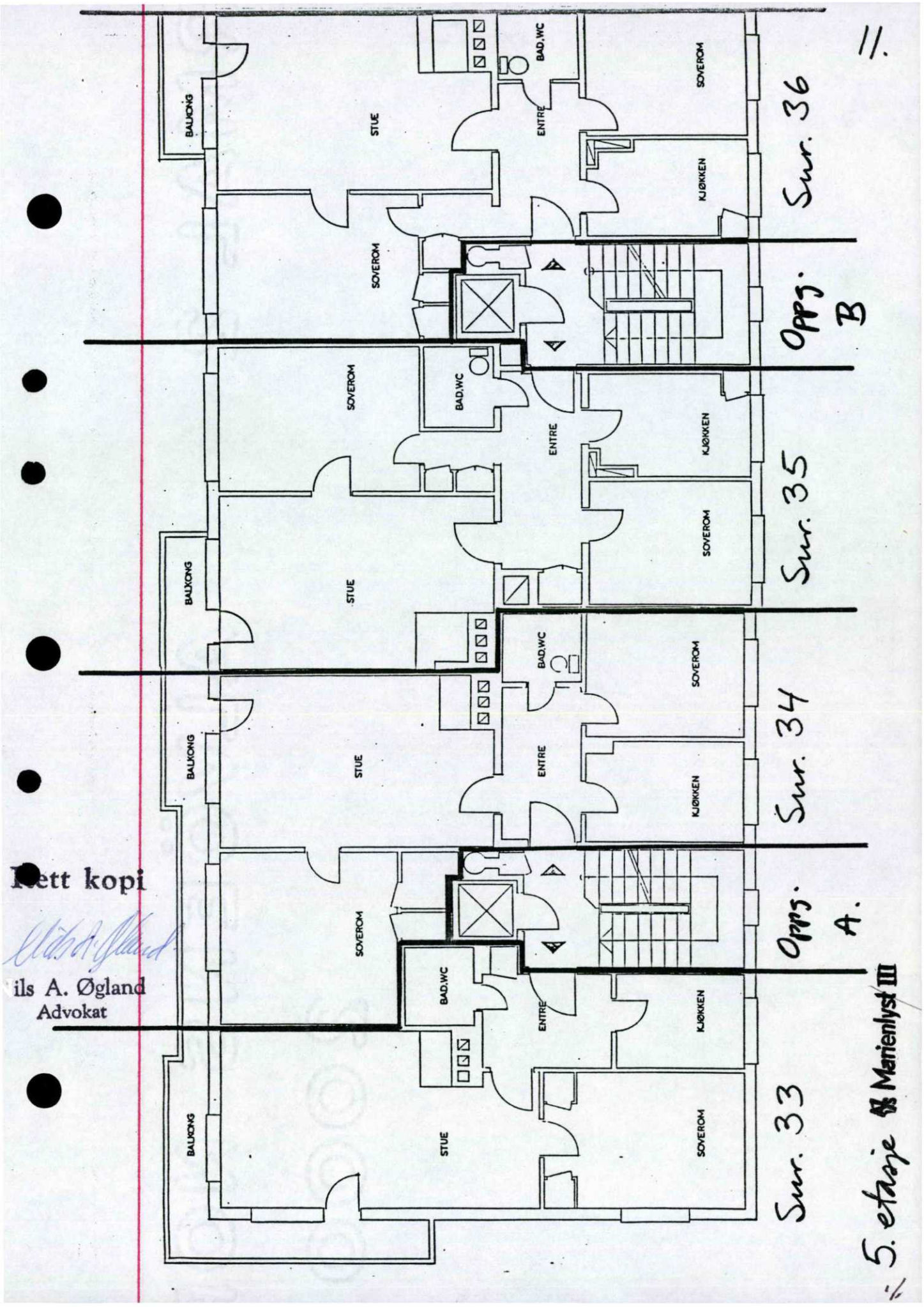

8.
Leil. 24
Oppg. D
Leil. 23
Leil. 22
Oppg. C
Leil. 21
3. etasje
Marienlyst III
BALKONG
STUE
SOVEROM
BAD WC
ENTRE
KJØKKEN
BAD.WC
Rett kopi
ils A. Øgland
Advokat



Rett kopi

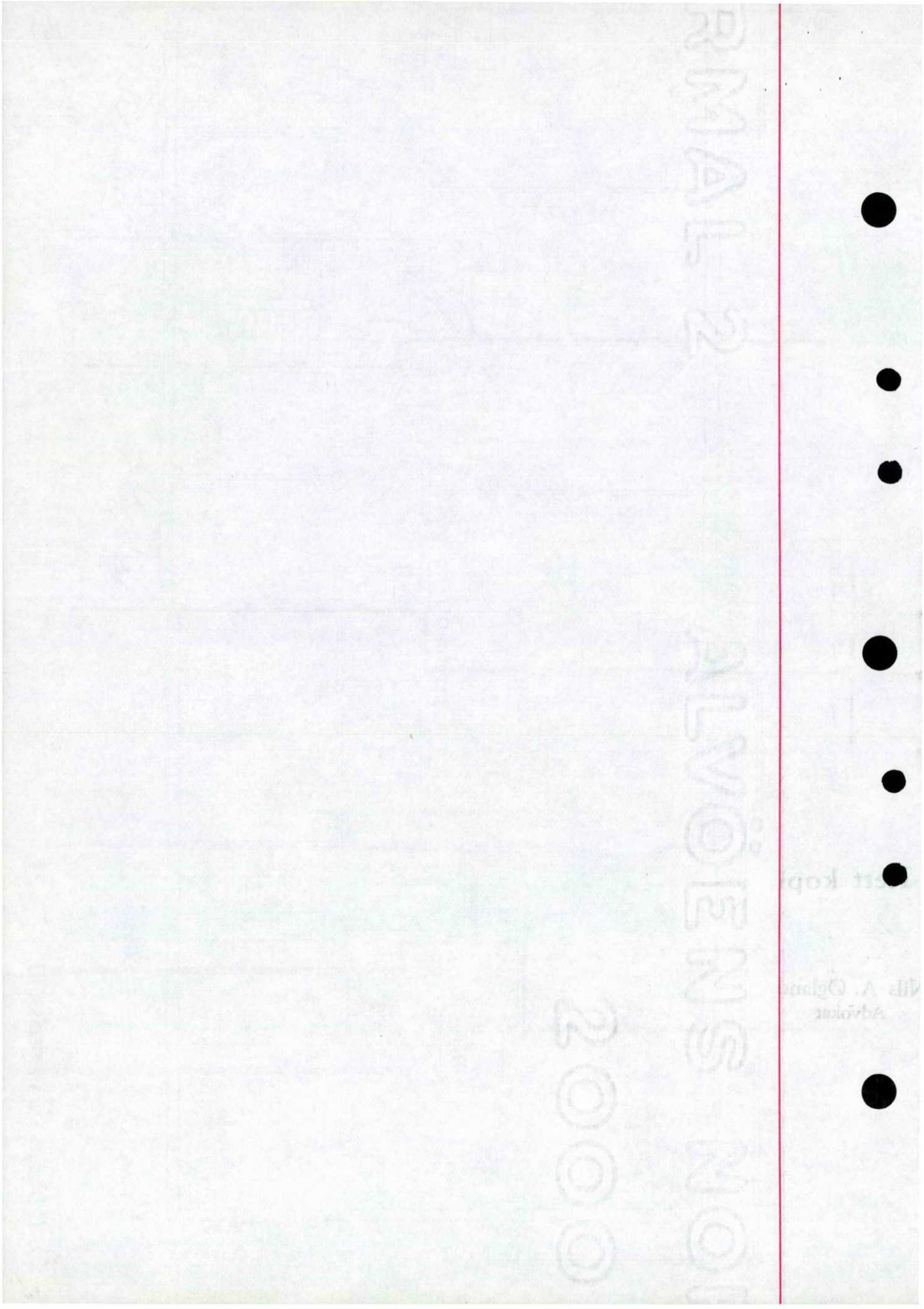
Nils A. Øglan
Advokat

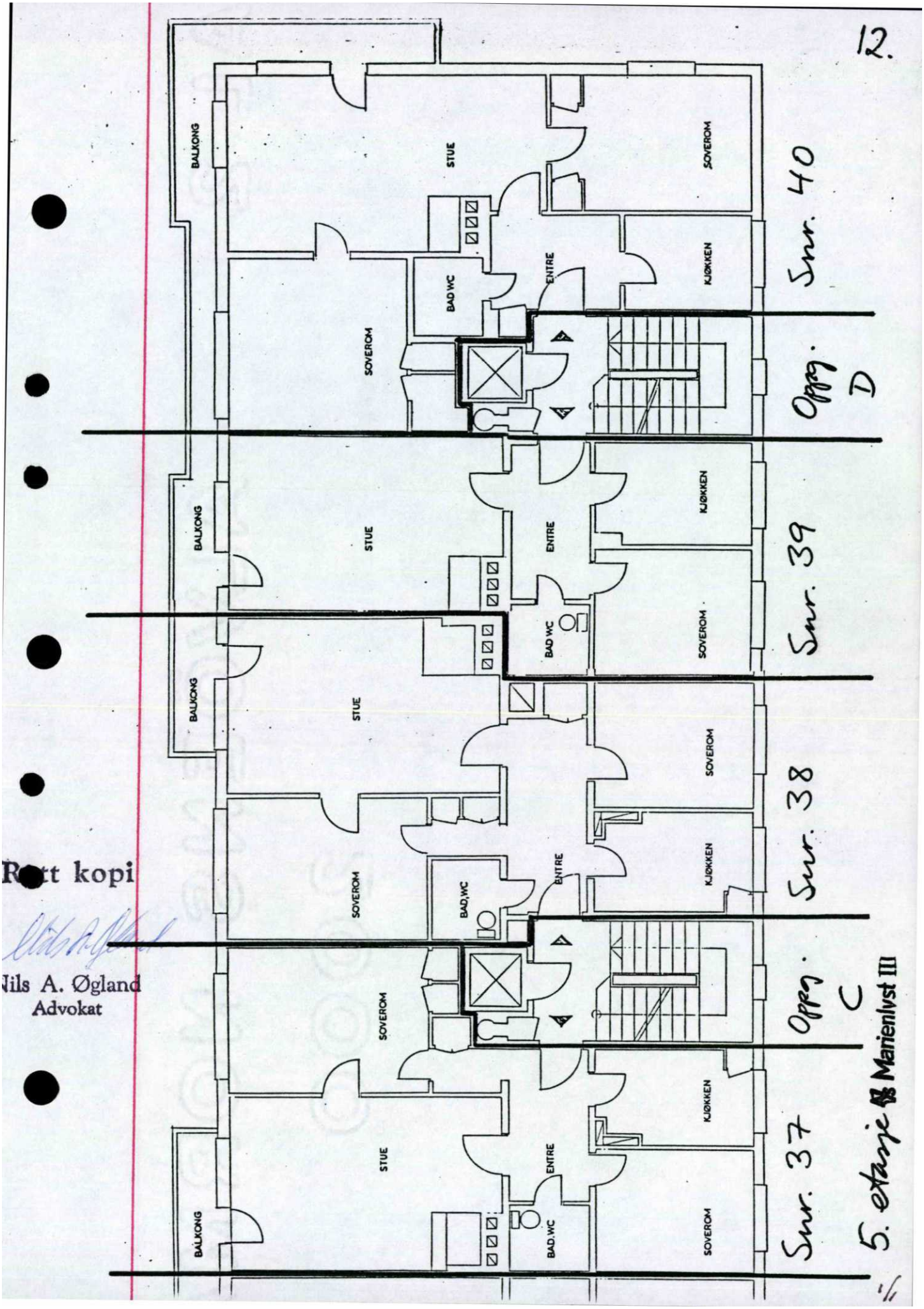

10.
Snr. 32
Oppg. D
Snr. 31
Snr. 30
Oppg. C
Snr. 29
4. etasje Marienlyst III
BALKONG
STUE
SOVEROM
BAD WC
BAD.WC
ENTRE
KJØKKEN
Rett kopi
ils A. Ogland
Advokat



Rett kopi

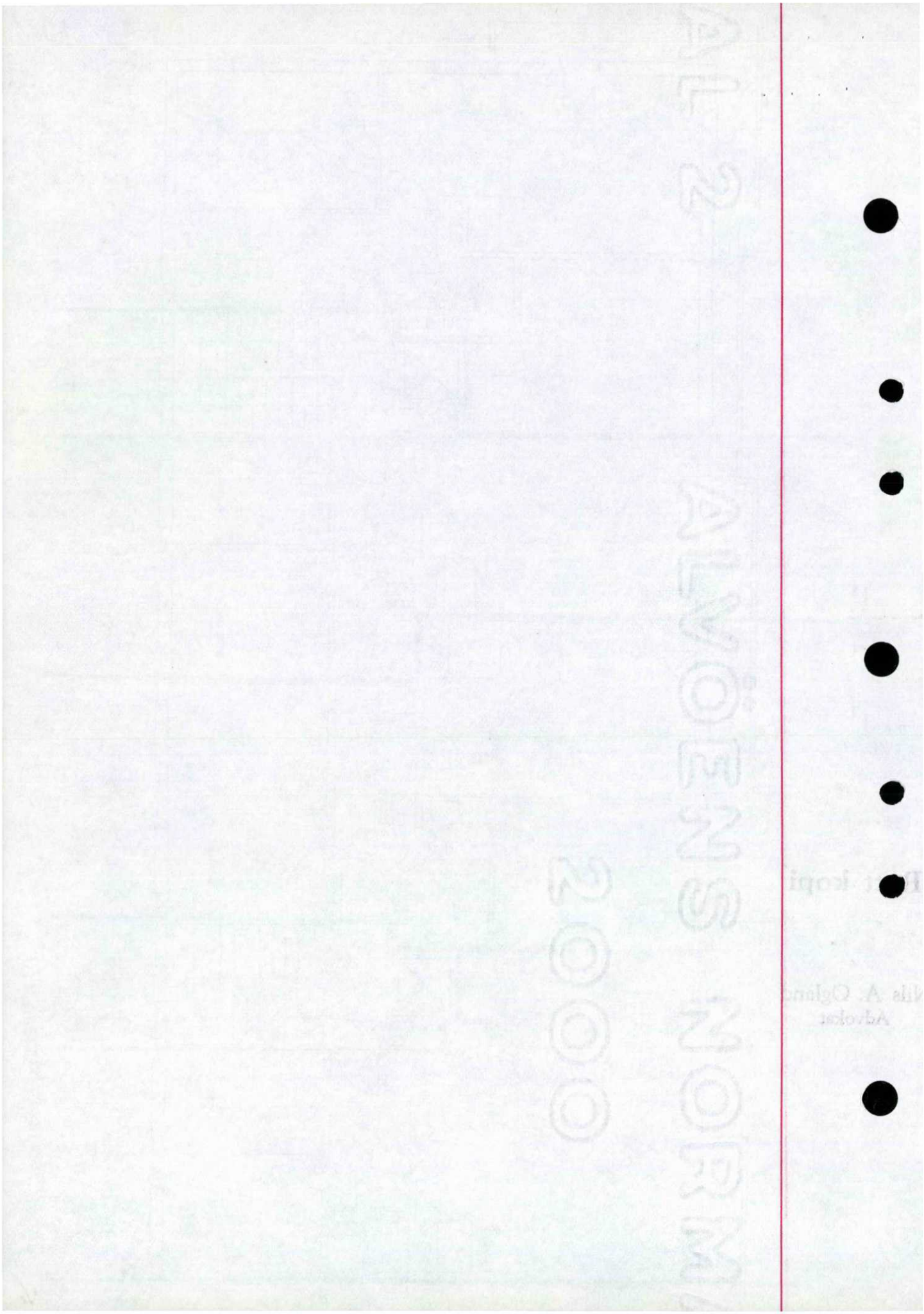
ils A. Øgland
Advokat

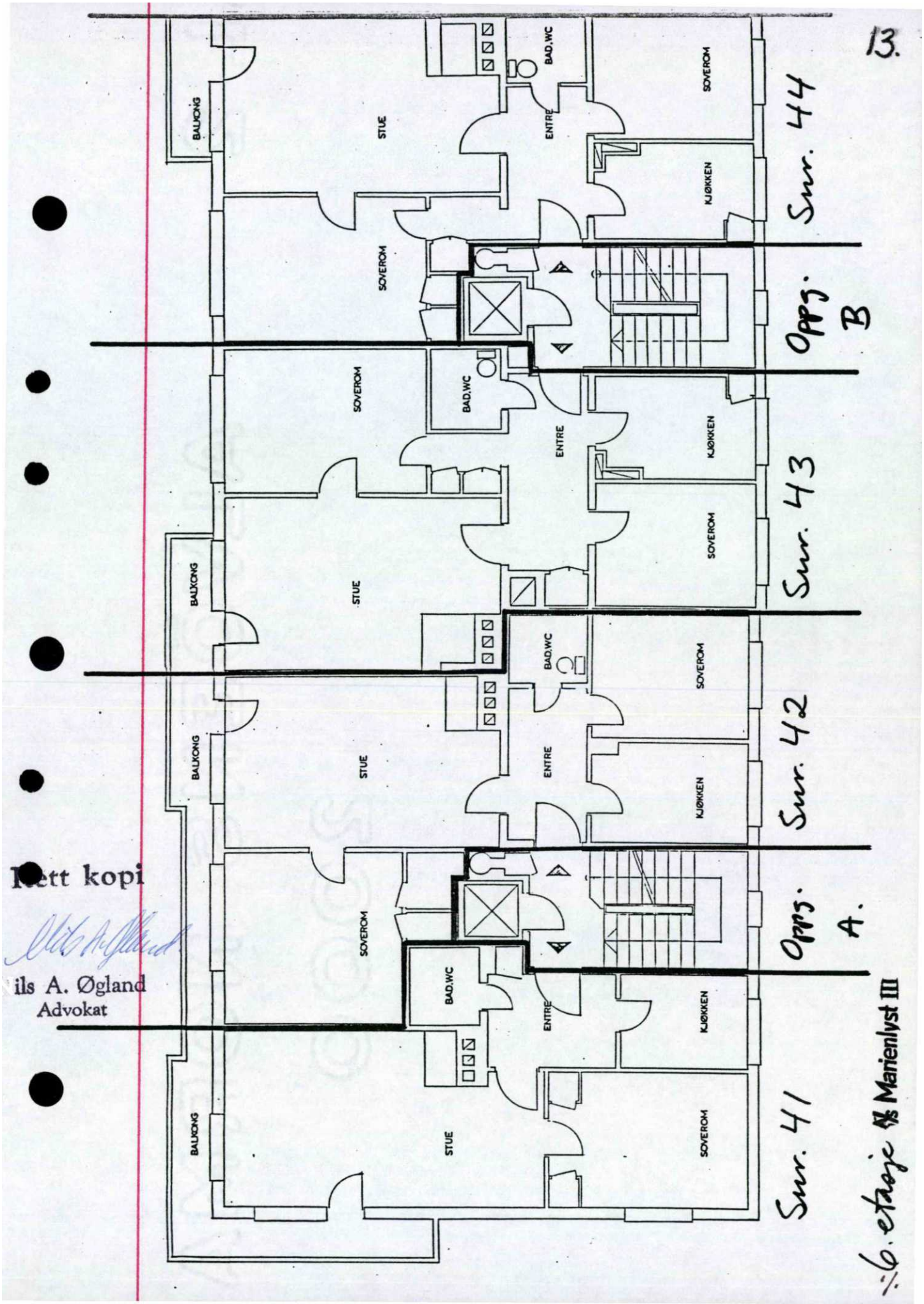




Rett kopi

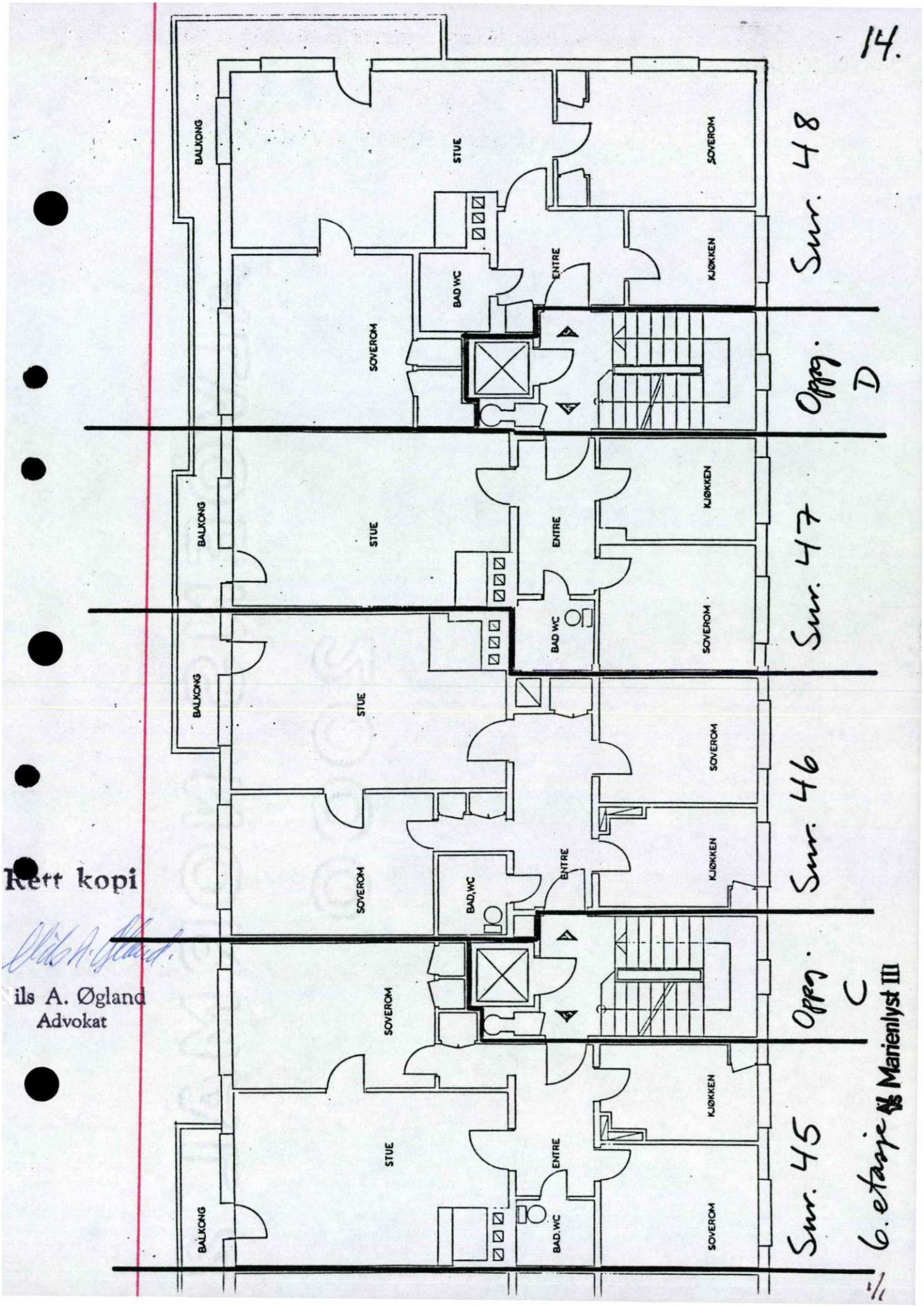
Nils A. Øgland
Advokat

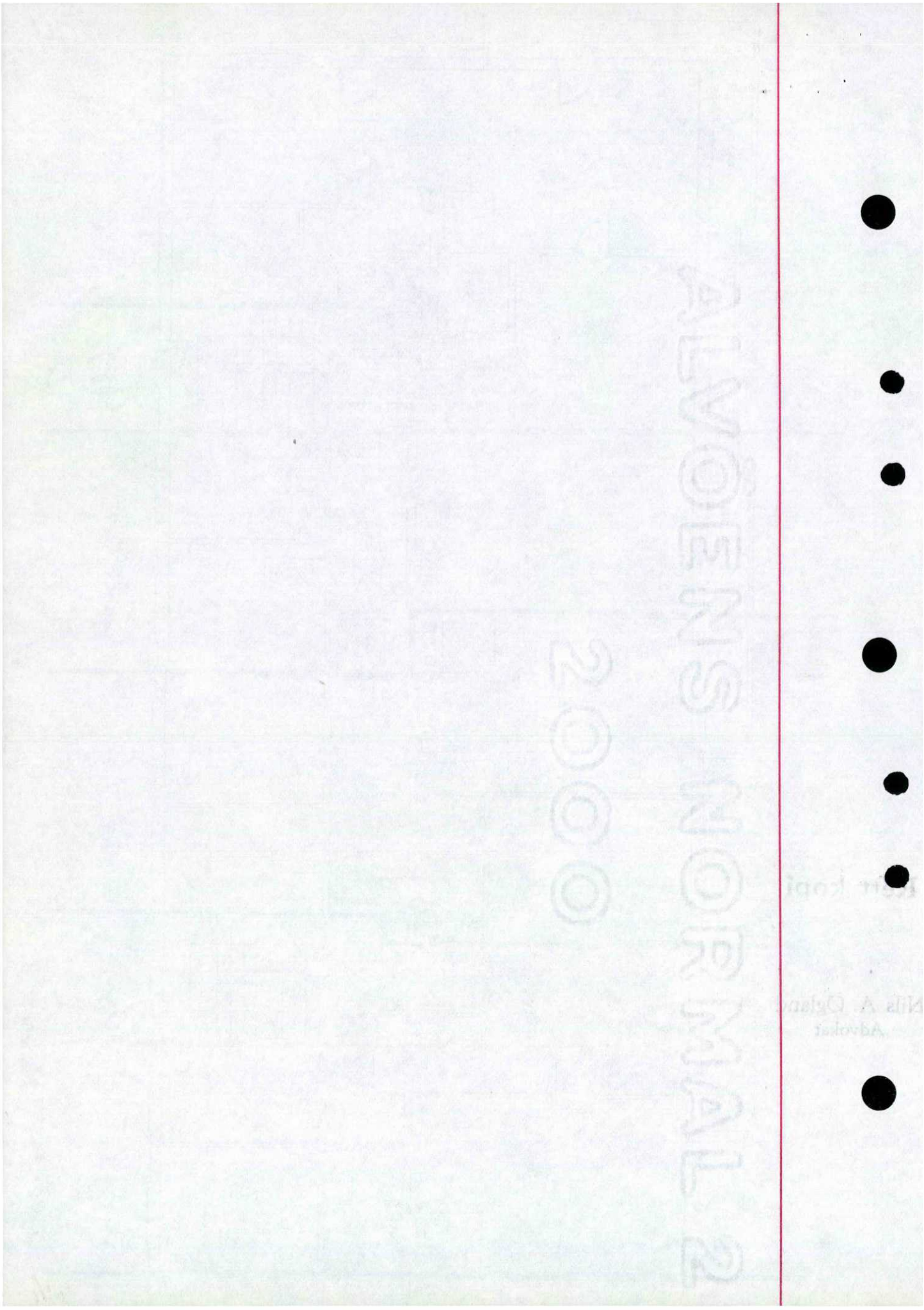


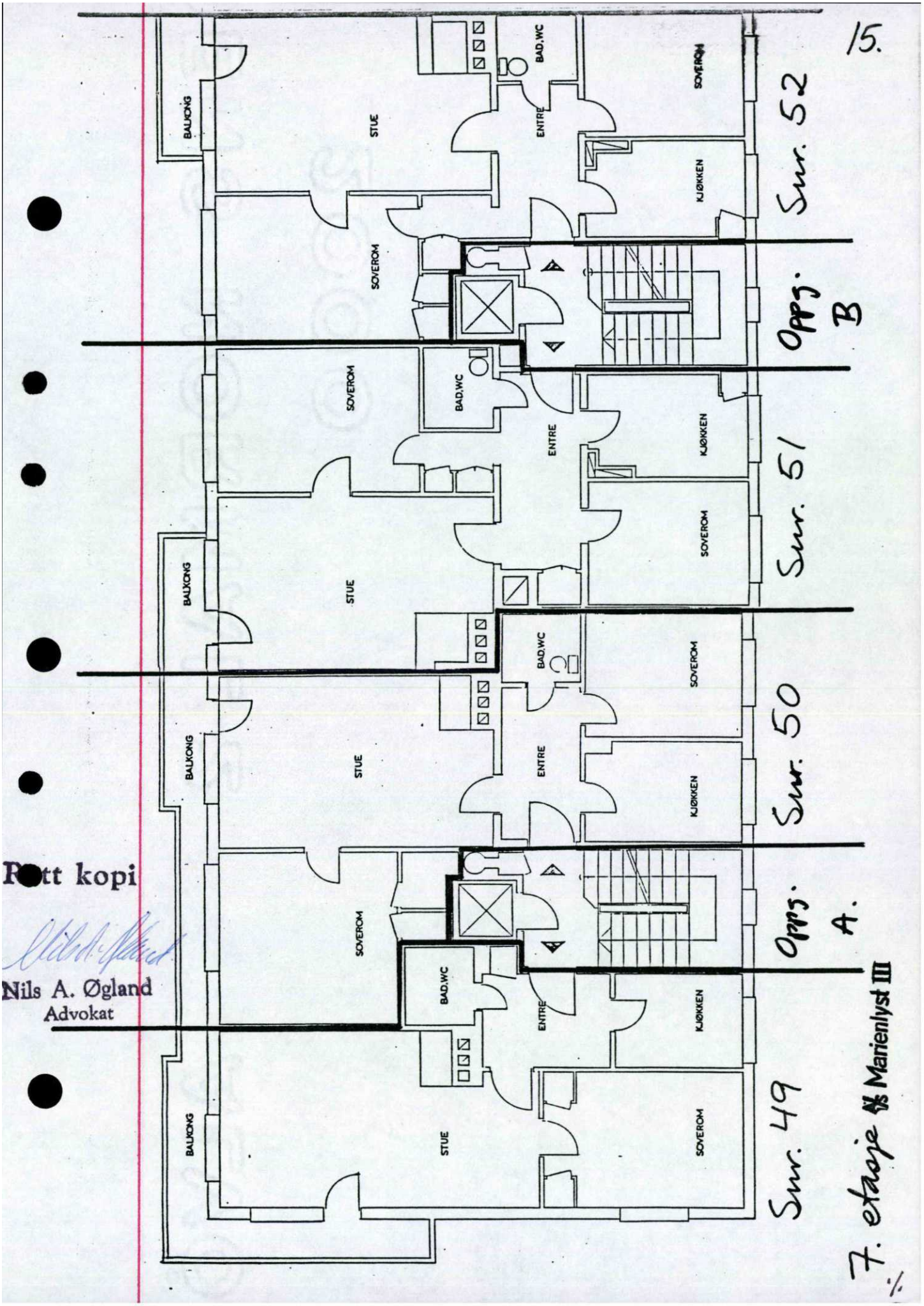


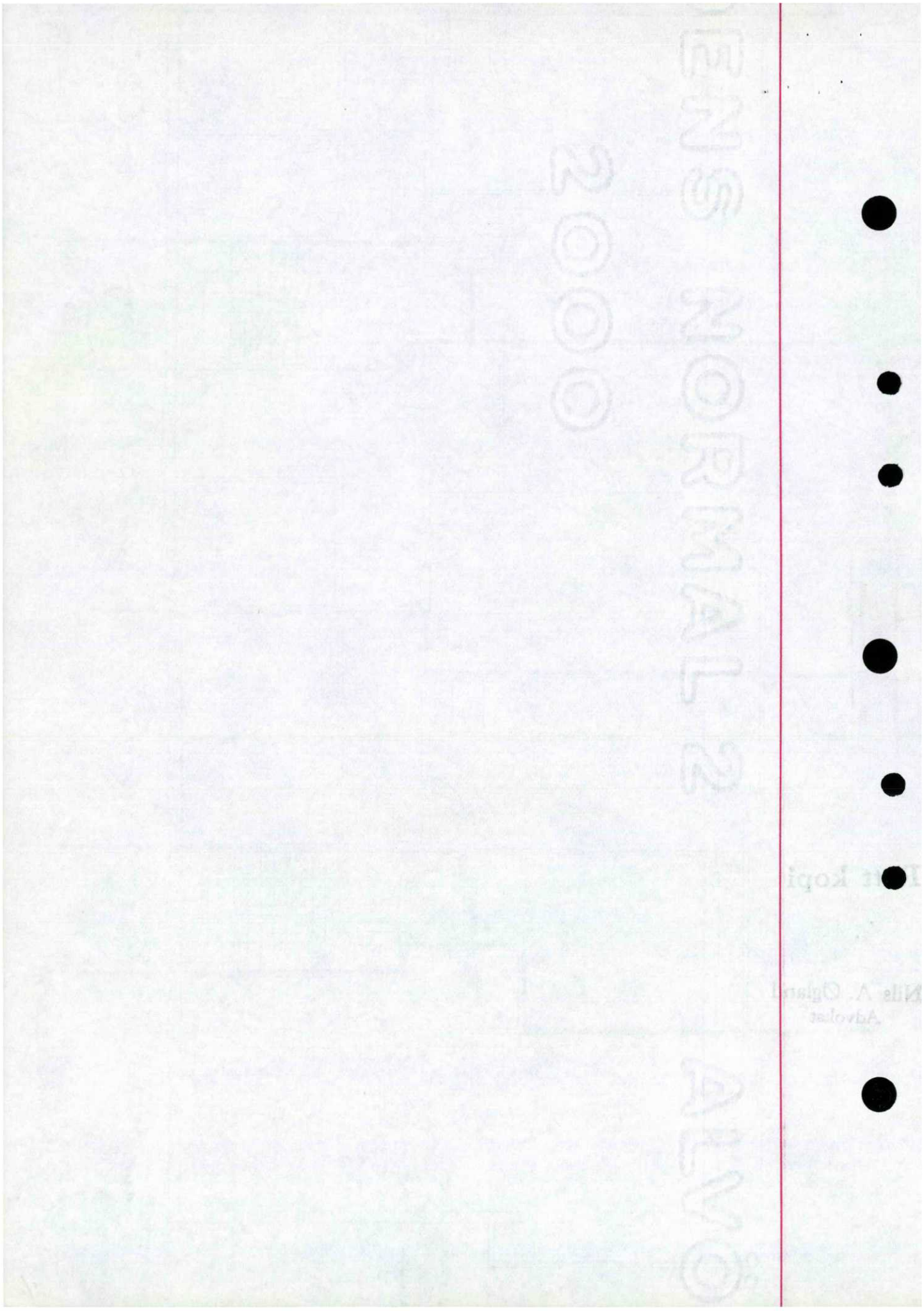
Ikke kopi

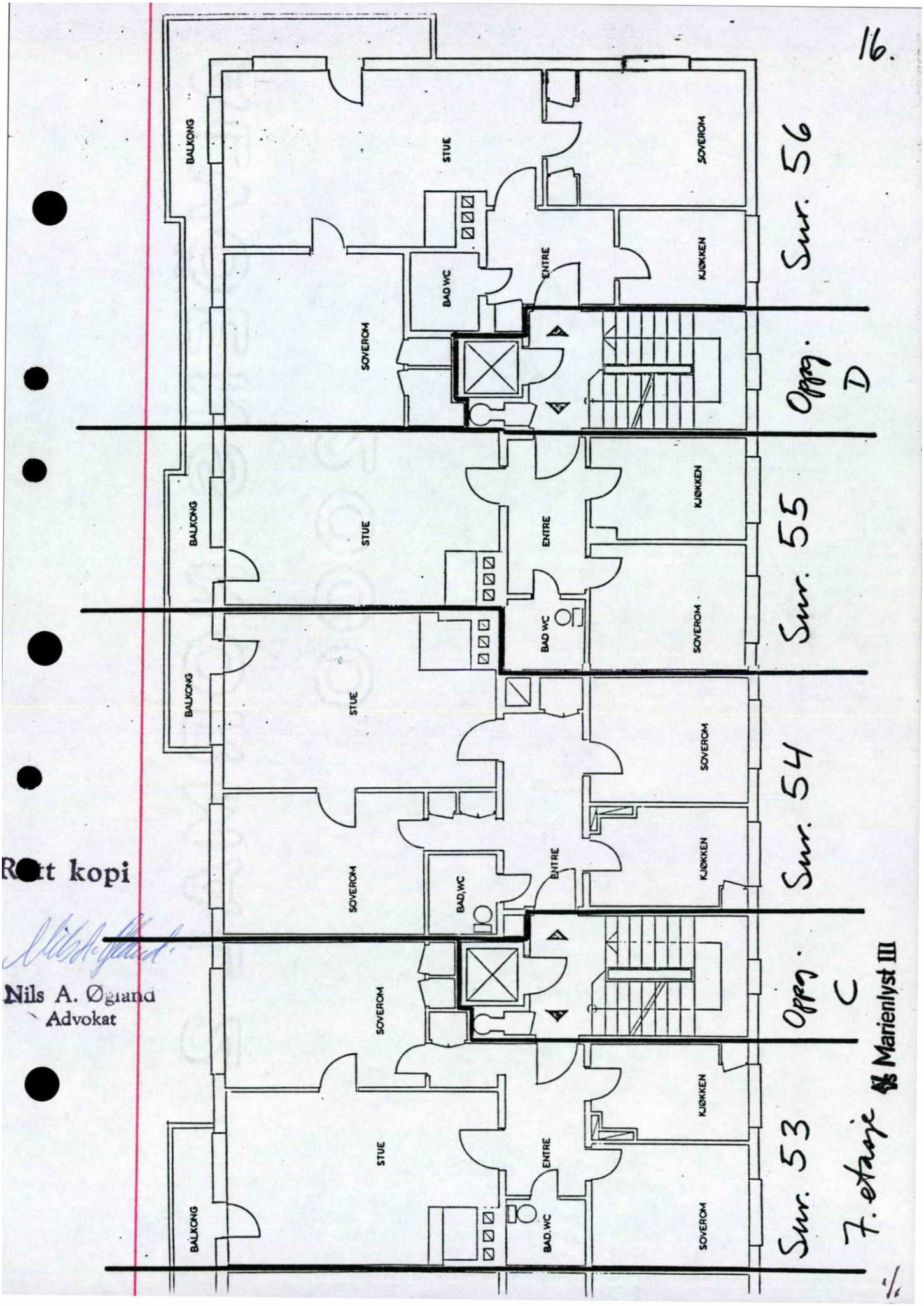
ils A. Øgland
Advokat


14.
Smr. 48
Oppg. D
Smr. 47
Smr. 46
Oppg. C
Smr. 45
6. etasje
Marienlyst III
BALKONG
STUE
SOVEROM
BAD WC
ENTRE
KJØKKEN
BAD.WC
Rett kopi
ils A. Øgland
Advokat




15.
Snr. 52
Opps.
B
Snr. 51
Snr. 50
Opps.
A.
Snr. 49
7. etasje
Marienlyst III
BALKONG
STUE
SOVEROM
BAD.WC
ENTRE
KJØKKEN
Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat




16.
Snr. 56
Oppg. D
Snr. 55
Snr. 54
Oppg. C
Snr. 53
7. etasje
Marienlyst III
BALKONG
STUE
SOVEROM
BAD WC
ENTRE
KJØKKEN
BAD.WC
Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat

PLANSENSORMAL 2000

17.

Snr. 58

Snr. 57

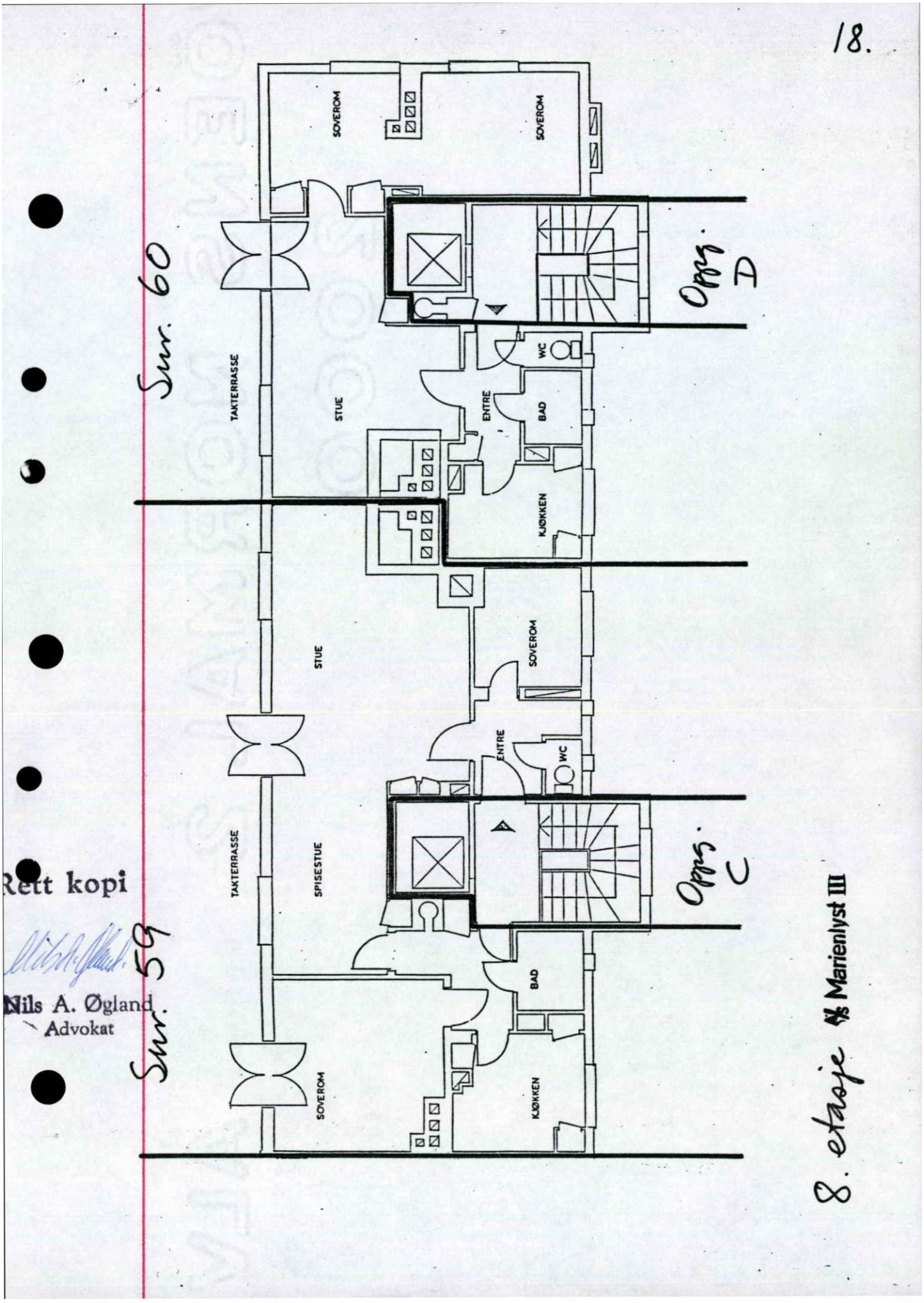
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
TAKTERRASSE
SPISESTUE
Oppg. B
ENTRE
WC
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
TAKTERRASSE
STUE
ENTRE
BAD
WC
Oppg. A.
SOVEROM
SOVEROM

8. etasje Marienlyst III

Ekte kopi

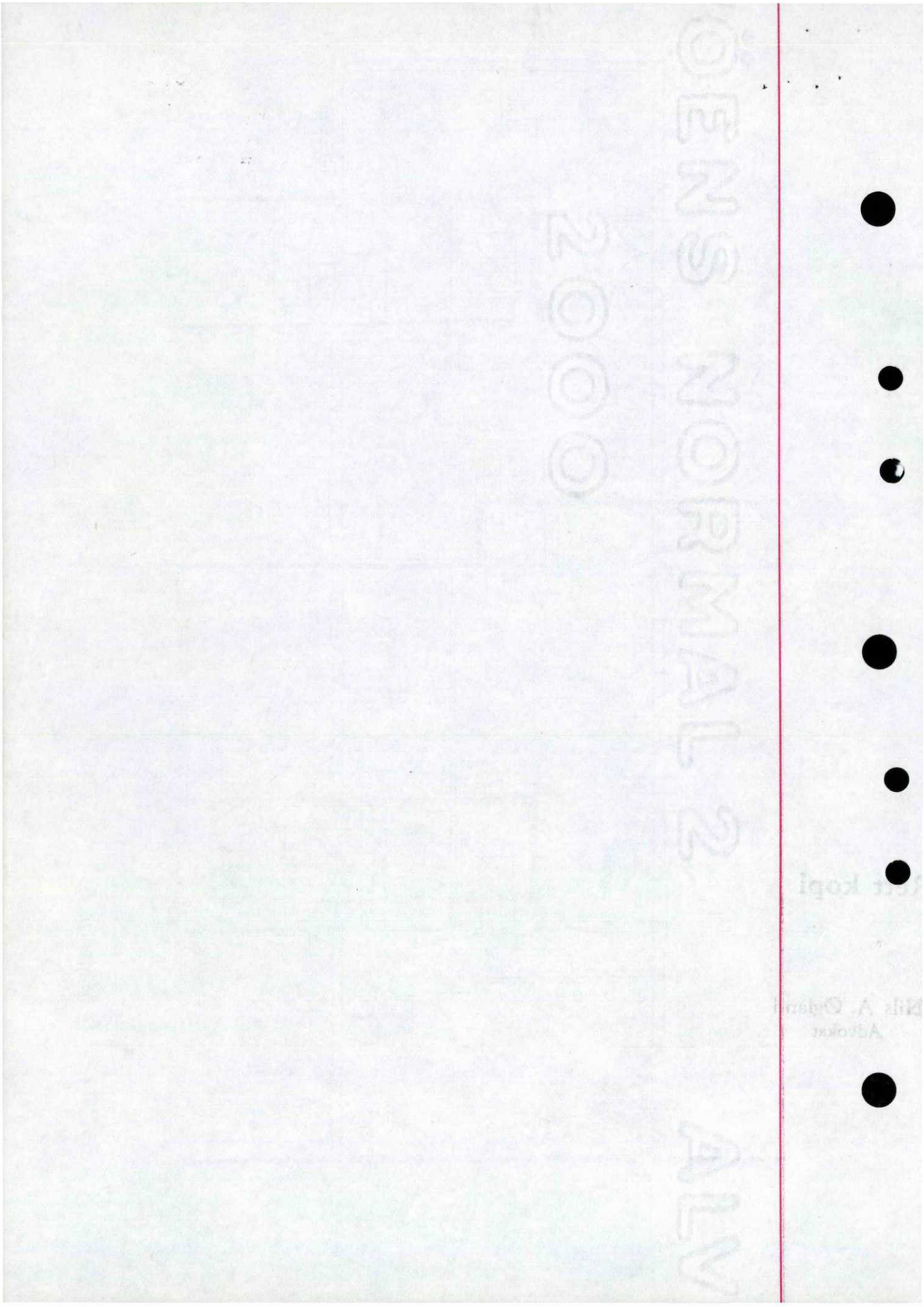
Nils A. Øgland
Advokat

18.



Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat



Wilhelm Færdens vei 5C

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	7 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

BARNEHAGER

Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	5 min 0.3 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	4 min
Joker Fagerborg	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	10 min
Vitusapotek Majorstuen	9 min
Vinmonopolet Valkyrien	10 min

SPORT

Marienlyst skole	3 min
Sophus Bugges plass	5 min
Fresh Fitness Ullevål	7 min
Synergy	10 min

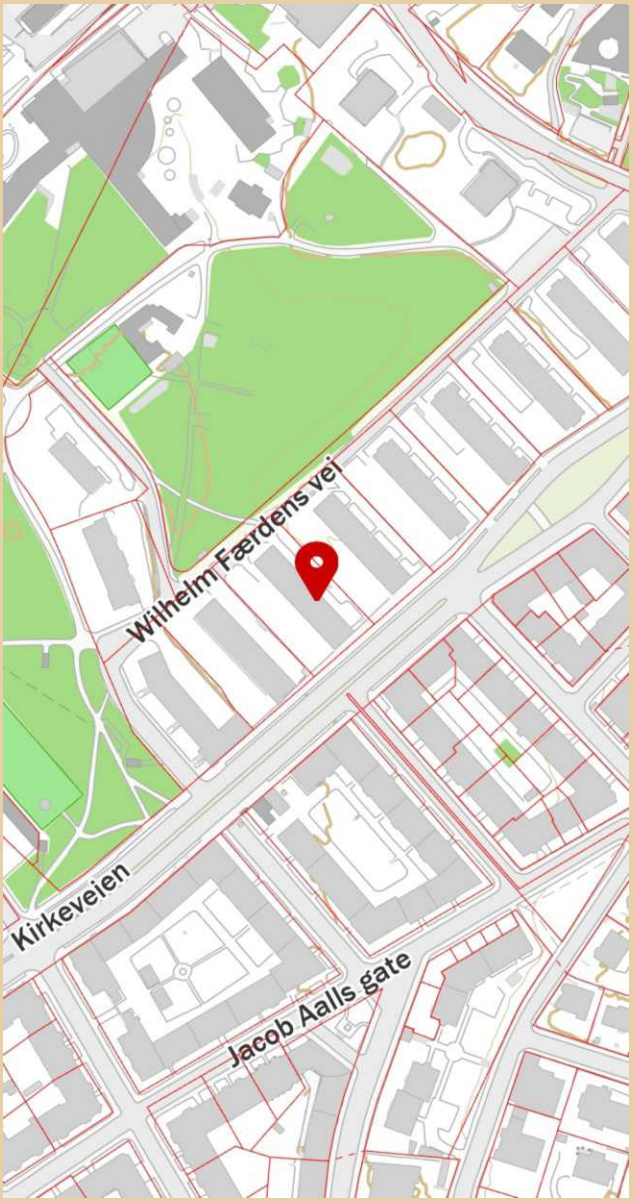
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



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

Wilhelm Færdens vei 5C

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Wilhelm Færdens vei - 11197	2 min
Wilhelm Færdens vei - 11194	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	7 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

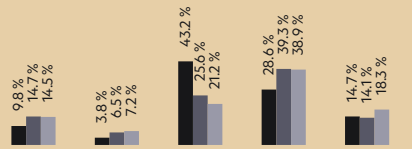
BARNEHAGER

Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 69 barn	5 min 0.3 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	4 min
Joker Fagerborg	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel

SPORT

Marienlyst skole	3 min
Sophus Bugges plass	5 min
Fresh Fitness Ullevål	7 min
Synergy	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

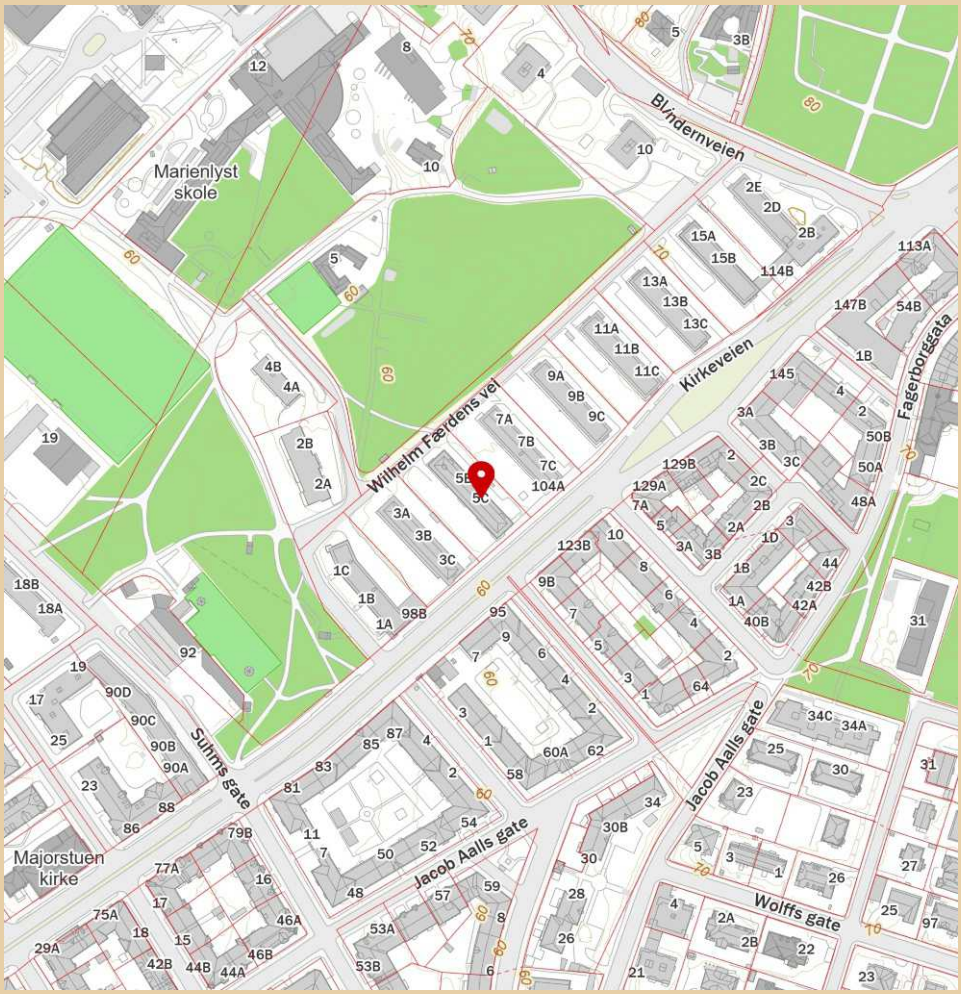
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Wilhelm Færdens vei 5C

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	7 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

BARNEHAGER

Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	5 min 0.3 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	4 min
Joker Fagerborg	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	10 min
Vitusapotek Majorstuen	9 min
Vinmonopolet Valkyrien	10 min

SPORT

Marienlyst skole	3 min
Sophus Bugges plass	5 min
Fresh Fitness Ullevål	7 min
Synergy	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

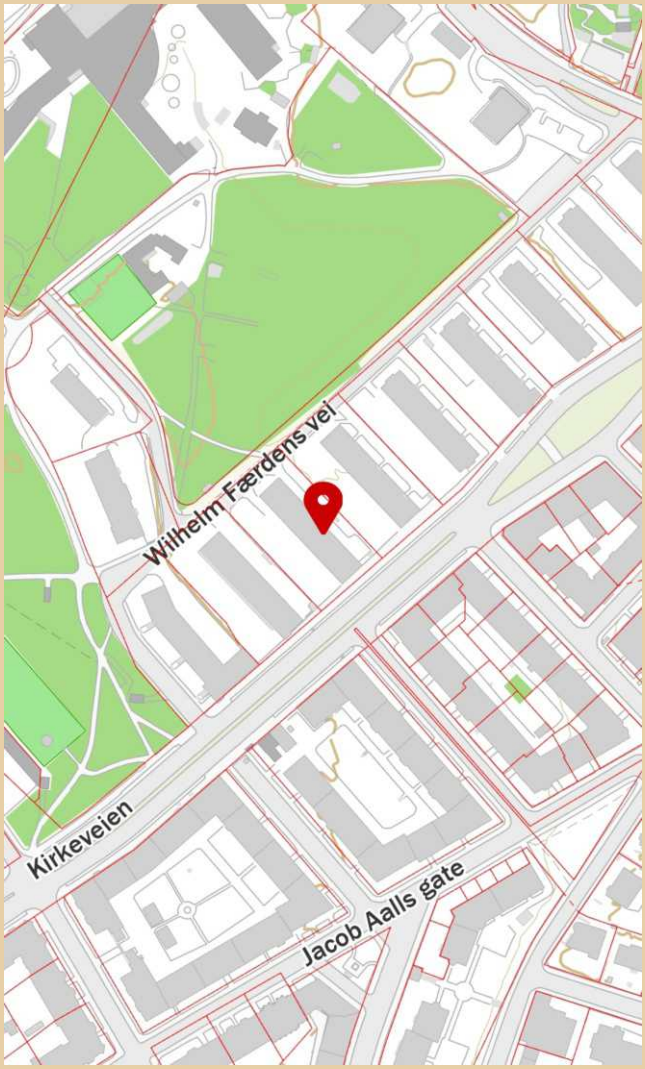
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



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

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 5C, 0361 Oslo
Gnr. 46, Bnr. 50, Snr. 27, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260158

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Stian Mathisen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 954 37 582

E-post: stian.mathisen@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.
