PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

WILHELM FÆRDENS VEI 10 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

Tilstandsrapport

Wilhelm Færdens vei 10, 0361 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 17. august 2026
Utskriftsdato:	Mandag 7. september 2026
Referanse:	14060

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Benjamin E. Stjernstedt

Benjamin Stjernstedt

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.	FRA kr. 200 000,- TIL kr. 300 000,-	Side 10
Avtrekk komfyr	Det er ikke montert ventilator i forbindelse med komfyr.		Side 13

Totalt kostnadsestimat: 200 000kr - 300 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Vannledninger og avløp vurderes som eldre, med funksjon og uten lekkasjer på befaringstidspunktet.	Side 12
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdør: Går tregt i karmen. Terrassedør: Utvendig slitasje på karm / mangelfullt vedlikehold.	Side 15
Kjøkkeninnredning	Brukslitasje og elde. Enkelte deler av kjøkkeninnredning med normal funksjon gitt alder og bruk.	Side 15
Overflater - Gulv	Det er registrert knirk i gulvet. Gulvet har enkelte partier med løs parkett / parkettdeler som har gått opp i limingen og løsnet. Det er generelt slitasje.	Side 16
Veggoverflater	Overflatekvalitet varierer i leiligheten, noe skader og løs tapet.	Side 16
Himlingsoverflater	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.	Side 17
WC-rom	WC rommet har normal funksjon gitt alder.	Side 17
Fast inventar WC Andre rom	Toalettrom fra byggeår, tilstandgrad er basert på en samlet vurdering rundt alder og levetid på rør, avløp og andre komponenter.	Side 18

Konklusjon

Leilighet med to eksterne boder i kjeller i 6.etasje med balkong.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Boligblokken er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Trond Tommelstad å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
6. etasje	66	3		3	
Sum	**66**	**3**	**0**	**3**	**0**
Sum BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Soverom, Spisestue, Entré, Stue, Bad, Wc-rom, Kjøkken	Ekstern bod, Ekstern bod. 2	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Trond Tommelstad
Takstmenn:	Benjamin Stjernstedt
Tilstede:	Trond Tommelstad Benjamin Stjernstedt

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 46 Bnr: 88 Snr: 23
Tomteareal:	7293 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Lise Torgersen
Eierform:	Seksjon
Leilighetsnummer:	H0604
Eierbrøk:	815/73686

Boligblokk

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Felles bygningdeler utvendig:
- Grunnmur i betong / mur
- Vegger i betong / mur
- Flatt yttertak med papp eller foliemembran.
- Felles utvendig sykkelbod
- Felles utvendig areal med grill og uteplatting.

Felles innvendige bygnigningsdeler:
- Felles trapp
- Felles Heis
- Felles oppvarming
- Felles varmtvann
- Dørklokke / Calling
- Felles vaskeri i kjeller

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse:	Bad med standard og utførelse fra byggeåret.
Vurdering:	Badet har standard og utførelse fra byggeåret, og gulvoverflaten har tydelige sår og slitasje spesielt rundt sluket.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Bad med standard og utførelse fra byggeåret 1959, kun med estetiske endringer deriblant flislagte vegger. Det mangler synlig tettesjikt ned mot sluk.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Skader og slitasje i gulvoverflaten rundt sluket kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Slukets tilstand og tilkobling til tettesjikt er ikke kontrollert.
Utbedring/Tiltak:	Det bør påregnes full rehabilitering av våtrommet. Sluk og tettesjikt må kontrolleres og utbedres/skiftes som en del av rehabiliteringen.
Kostnadsestimat:	kr. 200 000,- til kr. 300 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk.
Vurdering:	Avtrekk har normal funksjon på befaringstidspunktet.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Vurdering:	Det er benyttet protimeter for å utføre fuktsøk, men uten forhøyede verdier i tilliggende konstruksjoner og hvor det er naturlig å måle.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer. Målerbytte utført 10.05.2017. AMS måler. TIlsynsrapport elektrisk anlegg utført av Infratek - stikkprøvekontroll datert 04.12.2012.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Elektriske anlegg - *Sikringsskap*

Beskrivelse:	Sikringskapet er plassert utenfor leilighetens inngangsdør, og er et felles sikringskap for flere enheter. Automatsikringer og jordfeilautomater.
Vurdering:	

Brannvarsling

Beskrivelse:	Brann/røykdetektorer tilkoblet sentral.
Vurdering:	Anlegget er visuelt vurdert og er ikke testet.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Vannledninger i kobber. Avløpsrør i støpejern. Stoppekraner for varmt og kaldt vann er lokalisert i WC-rom. Disse er av nyere dato.
Vurdering:	Vannledninger og avløp vurderes som eldre, med funksjon og uten lekkasjer på befaringstidspunktet.
Årsak:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere. Eldre avløpsrør medfører risiko for lekkasjer og tette rør som følge av innvendig korrosjon (rust) eller materialtretthet i skjøter. Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for sprekker og skjulte lekkasjer i etasjeskillere og vegger.
Konsekvens:	Eldre avløpsrør medfører risiko for lekkasjer og tette rør som følge av innvendig korrosjon (rust) eller materialtretthet i skjøter. Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for sprekker og skjulte lekkasjer i etasjeskillere og vegger. Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.
Utbedring/Tiltak:	Hovedstoppekraner skiftes ut.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse:	Friskluftsventil yttervegg i soverom og spisestue, luftespalter i flere vinduer. Mekanisk avtrekk / avtrekk via sentral i WC rom og bad.
Vurdering:	Avtrekk med normalt funksjon på WC og bad. Det er etablert luftespalte under dør til våtrom.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Ventilasjon - *Avtrekk komfyr*

TG 3

Beskrivelse:	Ingen ventilator til komfyr.
Vurdering:	Det er ikke montert ventilator i forbindelse med komfyr.
Årsak:	Det er ifølge eier ikke mulig å montere avtrekk til komfyr i blokken.
Konsekvens:	fuktig luft trekkes ikke ut og vil kunne skade tilliggende bygningsdeler.
Utbedring/Tiltak:	Det henvises til styre for blokken for å avklare forhold relatert til avtrekket på kjøkkenet. Priser for utbedring er derfor ikke gitt.
Utbedring:	Etablere kullfilterventilator. Dette er en ventilator som renser ut os fra matlaging, men uten å trekke den fuktige luften ut av bygningen. Ventilator uten avtrekk vil ikke fullt erstatte en ventilator med tilgang til avtrekk ut av selve bygningen.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon. Rømningsvei er etablert i balkong-gulv med luke.
Vurdering:	Tilstrekkelig fall mot sluk.

Antall kvadratmeter
3

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Terrasser/balkonger - *Rekkverk*

TG IU

Beskrivelse:	HMS: Rekkverket tilfredstiller ikke kravet ihht gjeldende lovverk på befaringstidspunktet. Rekkverkshøyde skal være minst 1,2 m ved fallhøyde over 10 m

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2014.
Vurdering:	Ett vindu uten merking for alder og merke. Vurderes som forhold som ikke krever utbedring.

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder og type vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand. Døren er fra 2010 ifølge eier. Terrassedør med trelags isolerglass.
Vurdering:	Ytterdør: Går tregt i karmen. Terrassedør: Utvendig slitasje på karm / mangelfullt vedlikehold.
Årsak:	Bruksslitasje og elde. Mulig manglende justering.
Konsekvens:	Konsekvensen er at ytterdøren til slutt kan bli så treg at den mister sin åpne- og lukkefunksjon helt. Konsekvensen for forholdet med terrassedør vil være at deler av karm må skiftes ut.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Fliser på vegg over benkeskap. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum med standard fra byggeåret.
Vurdering:	Bruksslitasje og elde. Enkelte deler av kjøkkeninnredning med normal funksjon gitt alder og bruk.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Hvilken produsent er kjøkkenet
Ukjent

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Vinylbelegg i kjøkken. Heltre parkett i øvrige rom.
Vurdering:	Det er registrert knirk i gulvet. Gulvet har enkelte partier med løs parkett / parkettdeler som har gått opp i limingen og løsnet. Det er generelt slitasje.
Årsak:	Knirk i gulvet forårsakes vanligvis av ujevnheter og skjevheter i underlaget. Dette kan ofte skyldes eldre undergulv der festemidler som spiker har løsnet over tid.
Konsekvens:	Selve gulvknirken har i hovedsak konsekvenser for bomiljøet. Den kan også skape usikkerhet ved et salg, da den underliggende årsaken er ukjent. Dersom problemet ikke utbedres, kan det utvikle seg videre, og festemidler og materialer kan løsne ytterligere.
Utbedring/Tiltak:	Avviket kan utbedres ved å fjerne overflaten, inspisere og feste undergulvet bedre. I tillegg bør undergulvet kontrolleres for skjevheter, og eventuelt utbedres. Det anbefales også å undersøke dypere i konstruksjonen for å avdekke eventuelle andre årsaker til knirkingen.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Tapetserte overflater trolig fra byggeår.
Vurdering:	Overflatekvalitet varierer i leiligheten, noe skader og løs tapet.
Årsak:	Alder og slitasje.

Himlingsoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.
Årsak:	Mindre setninger og elde.
Konsekvens:	Ingen ytterligere konsekvens.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.52 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører. Glatte innvendige dører. Dør med glassfelt i stue.
Vurdering:	Innerdører trolig fra byggeåret. Normal funksjon gitt alder.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter. Plassbygget garderobeinnredning fra byggeåret.
Vurdering:	Normal funksjon gitt alder.

Skadedyr

Beskrivelse:	Befaringen er basert på visuell inspeksjon etter skadedyr.
Vurdering:	Ingen skadedyr eller spor av dette observert på befaringstidspunktet.

Andre rom

WC-rom

TG 2

Beskrivelse:	WC rom fra byggeår uten servant.
Vurdering:	WC rommet har normal funksjon gitt alder.
Årsak:	Eldre røropplegg i kobber, toalett fra byggeår.
Konsekvens:	Ved funksjonsvikt kan lekkasje oppstå og rommet øvrig er ikke bygget for å håndtere dette.

WC-rom - *Fast inventar WC* TG 2

Beskrivelse:	Toalettrom / WC fra byggeåret. Det er skiftet stoppekraner på de gamle kobberørene i nyere tid ved siden av toalett.
Vurdering:	Toalettrom fra byggeår, tilstandgrad er basert på en samlet vurdering rundt alder og levetid på rør, avløp og andre komponenter.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.
Utbedring/Tiltak:	Alternativet om det skal gjøres tiltak er utskifting av innredningen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Felles oppvarming, felles varmtvann. Bygningen er utstyrt med heis som betjener leilighetens etasje. Heisen er ikke gjenstand for teknisk vurdering i denne rapporten. Det er ifølge eier gjort omfattende oppgraderingsarbeider på fasaden, hvor bygget er etterisolert fra utsiden samtidig som vinduer ble skiftet ut.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Det er gjort endring på bærevegg mellom stue og det som tidligere var et soverom mellom kjøkken og stue, uten at det aktuelle forholdet er dokumentert.
Vurdering:	Opprinnelig planløsning synes å ha omfattet to soverom. Ett av soverommene er åpnet mot stuen og fremstår i dag som en integrert del av oppholdsrommet. Boligen fremstår derfor med ett separat soverom på befaringsdagen.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.
Vurdering:	Boligen fremstår som original fra byggeår og standard, men kun utskiftninger av mindre røropplegg uten dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon vedrørende utførte radonmålinger.
Vurdering:	leiligheten ligger fra og med 3. etasje og opp over bakkenivå. I henhold til strålevernforskriften er det derfor ikke krav om radonmåling eller radonreduserende tiltak. NGU har målt radon aktomhet til "moderat til lavt" på og rundt tomten. (Norges Geologiske undersøkelse)

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse:	Offentlig tilgjengelig støykart viser at eiendommen ligger i gul støysone for veitrafikk. Opplysningen er basert på overordnede støykart og ikke på målinger eller detaljberegninger for den aktuelle leiligheten. Bygget er etterisolert og vinduer skiftet i 2014. Dette vil gjøre at lyd og støyforhold vil kunne oppleves forbedret sett mot byggeårets standard ifølge eier.
Vurdering:	Bygget er oppført i 1959, hvor forventet lydisolasjon er vesentlig dårligere enn i bolig bygget etter 1997.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring			Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260185
Addresse	Wilhelm Færdens vei 10 A		
Postnr.	0361	Sted	OSLO
Selgers navn	Lise Torgersen		
Selgers navn	Trond Tommelstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Trond Tommelstad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.08.2026

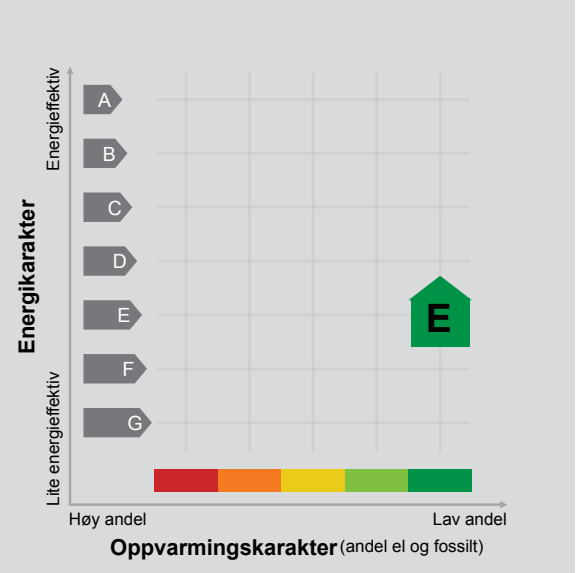
Signert av *Trond Tommelstad*

Initialer selger:
T T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4
Antall registrerte enheter	18
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127782
Merkenummer	Energiattest-2025-233549
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (18)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0204	7	0	
Blindernveien 4	80127790	H0204	54	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0304	11	0	
Blindernveien 4	80127790	H0304	58	0	
Blindernveien 4	80127790	H0404	62	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0404	15	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0504	19	0	
Blindernveien 4	80127790	H0504	66	0	
Blindernveien 4	80127790	H0604	70	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0604	23	0	
Blindernveien 4	80127790	H0704	74	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0704	27	0	
Blindernveien 4	80127790	H0804	78	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0804	31	0	
Blindernveien 4	80127790	H0904	82	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0904	35	0	
Blindernveien 4	80127790	H1004	86	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H1004	39	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1959

Byggstandard

Type bygg

TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	42 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	198,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme

Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.8.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år

Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 670 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	175,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 753 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	175,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 670 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 917 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 753 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 670 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260185 . Vår ref.: 7191-1-23 Dato: 18.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nedre Blindern
Organisasjonsnr:	977182425
Seksjonseier:	Torgersen, Lise
Medeier:	
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Wilhelm Færdens vei 10, 0361 OSLO
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	46
Bnr.	88

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94323252.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet fester tomt av Opplysningsvesenets Fond. Festekontrakten er datert i 1957 og gjelder i 99 år. Festekontrakt innhentes hos Kartverket. Selskapet har egen webside www.blindernveien.no med mye nyttig informasjon. Hver leilighet disponerer ett parkeringskort, som sameier får ved personlig oppmøte, med kvittering på utlevert parkeringskort. Utleie av bolig krever godkjennelse fra styret. Søknadsskjema kan lastes ned fra selskapets hjemmeside. Selskapet har varme- og varmtvannsregnskap via Ista Norge AS. Måler blir avlest en gang pr år. Avregningen sendes ut på vårparten. Styret ønsker å få oppgitt e-postadressene og tlf. numre til kjøpere. Sameiet har avregning på fjernvarme. Ista utfører avregningen en gang i året. Avklaring fra bortfester er som følger: Det kreves samtykke for overdragelse av seksjonen som må fylles ut elektronisk via bortfesters nettside. I tillegg kreves det en kostnad på kr. 2.500,- som skal være innbetalt FØR samtykke til overdragelse utstedes. Dette er viktig informasjon som OBOS må opplyse om, og styret må kjenne til.Krav om samtykke er tinglyst i grunnboken på eiendommen, så det var ingen overraskelse, men vi antok, som alltid, at dette ble håndtert på vanlig vis, ved et enkelt skriftlig manuelt samtykkesskjema. Det har bortfester i nyere tid gått bort fra. https://ovf.no/tomtefeste/overf%C3%B8ring-av-festerett Styret har vedtatt å justere felleskostnadene med 4,5 % fra 1. januar 2026. Økningen skyldes hovedsakelig økte kostnader til forsikring, kommunale avgifter og generell prisvekst på drift og vedlikehold, samt behovet for å styrke sameiets likviditet. Vi har samtidig forhandlet frem en ny avtale med Telia for TV og internett. Det vil derfor ikke bli ytterligere endringer i disse kostnadene i 2026. Ny pris for internett blir 449 kr per enhet, som er lavere enn tidligere avtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208026208
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	11 635 986,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 929,79,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	280,00	
Vaktmester m.m	338,24	
Internett	482,00	
Felleskostnader	3 829,55	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	419,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 061,-
Annen formue:	6 453,-
Gjeld:	139 315,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208026208
Restsaldo:	128 574,44
Kapitalkostnader:	1 100,56
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 128 574,44,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Julie Sydow Mo, e-post: styret@blindernveien.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7191

SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

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

Dato for årsmøtet:

14. april 2026 kl. 18:00, Fagerborg skole, klasserom 228.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thanh Trung Nguyen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Julie Sydow Mo er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7191 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7191 Sameiet Blindernveien 2 og 4.pdf
3. Blindernveien 2 og 4 ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 7

Endring av navn på sameiet (vedtektsendring)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Ny ordlyd i § 1:

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

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

Sak 8

Finansiering av elbilladere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 9

Vannlekkasje fra glasstak i B4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Aina Marie Aalholm

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

- Anders Nordbø
- Rune Sandbakken

Sak 11

Hagekomite

Roller og kandidater

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

- Peder Skotte

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

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

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

- Gjertrud Helland

Sak 12

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Gjertrud Helland
- Ola Nordal

Sak 13

Vaskerikomite

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

Roller og kandidater

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

BALANSE

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

Oslo, 10.03.2026
Styret i Sameiet Blindernveien 2 Og 4

Julie Sydow Mo — Aina Marie Aalholm — Jørgen Unger Wetlesen

Frida Victoria Digre Vang — Kristoffer Hergum

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ørekoreksjon	4
SUM ANDRE INNTEKTER	**4**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	25 628
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**25 628**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 148 880
SUM INNTEKTER	**-1 148 880**

KOSTNADER

Fjernvarme	731 932
SUM KOSTNADER	**731 932**

Uoppgjorte avregninger	-3 275
SUM ENERGIAVREGNING	**-420 222**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3A84D-C17P8-7517L-J78I7-KH731-A08BE

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Hagekomite

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

Vaskerikomite

Det har ikke vært noen vaskerikomite i 2025.

Valgkomite

Ola Nordal (WF10)
Gjertrud Helland (B4)

KONTAKT

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

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

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon som tidligere årsmøteprotokoller.

INNHOLD

1 Generelle opplysninger 2

1.1 Forretningsførsel og revisjon 2

1.2 Forsikring 2

1.3 Eierskifter og prisutvikling 3

2 Styrets arbeid 3

2.1 Informasjon fra styret 3

2.2 Dugnad 4

2.3 Radiatoranlegget 4

2.4 Vann- og varmemålerne 4

2.5 Ventilasjonsanlegget 4

2.6 Avløpsanlegget 5

2.7 Strøm 5

2.8 Nødlys 6

2.9 Heisene 6

2.10 TV og bredbånd 6

2.11 Vaskeriene 6

2.12 Ringeklokkeanlegget 7

2.13 Øvrige innendørs fellesarealene 7

2.14 Parkering 7

2.15 Hagen 7

2.16 De nye sykkelbodene 8

2.17 Innbrudd og hærverk 8

2.18 Endring av adresse for Blindernveien 2 9

2.19 Asbestsanering og etterisolering 9

2.20 Etablering av elbilladere 9

3 HMS og sikkerhet 11

3.1 Brannsikringen og brannalarmanlegget 11

3.2 Rømningsveier på balkongene 11

4 Husordensregler 11

5 Vedlikeholds- og oppgraderingsplan 12

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

1 Generelle opplysninger

Sameiet Blindernveien 2 og 4 er et sameie på Marienlyst som består av to høyblokker på 11 etasjer, bygget i 1959. Sameiet består av 90 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 977182425, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser:

Wilhelm Færdens vei 10 (tidligere Blindernveien 2)
Blindernveien 4

Blokkene har felles gårds- og bruksnummer: Gårdsnummer: 46. Bruksnummer: 88

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har etablert rutiner for HMS-sikring, -kontroller og -arbeid. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Blindernveien 2 og 4 har ingen ansatte.

1.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Vår forretningsfører i perioden har vært Thanh Nguyen. Sameiets revisor er BDO AS.

1.2 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 94323252. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i

leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret som melder videre til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Oppstår det skade i en leilighet skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til saken. Skaden meldes primært til styreleder som melder videre til forvaltningskonsulent i OBOS. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

1.3 Eierskifter og prisutvikling

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

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

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

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

2 Styrets arbeid

Styret har hatt 7 styremøter i perioden. Alle har blitt gjennomført som fysiske møter. Det har vært godt oppmøte, og styret har samarbeidet godt. Det har vært jevnlig kontakt mellom styremedlemmene på epost mellom møtene.

2.1 Informasjon fra styret

Styret har lagt vekt på å gi god informasjon til seksjonseiere og beboere, både om saker som er behandlet i styremøtene og annen informasjon som styret mener er viktig. Systemet Vibbo brukes som hovedkanal for informasjon. **Det er viktig at seksjonseierne registrerer både seg selv, medbeboere og leietakere i Vibbo**.

For at informasjonen skal nå alle har styret også benyttet oppslag på oppslagtavlene og informasjon i postkasser. Videre har sameiet egen nettside (www.blindernveien.no), som er en viktig informasjonskilde for eierne og beboerne. På nettsiden er det samlet informasjon og svar på vanlige spørsmål. Styret oppfordrer seksjonseierne og leietakere til å bruke sidene.

2.2 Dugnad

Dugnaden 2025 hadde godt oppmøte. Dugnaden i 2026 avholdes 12. mai.

2.3 Radiatoranlegget

Det er viktig at alle lufter radiatorene sine når radiatoranlegget blir slått på, og når en eventuelt hører «surkling» og lyder fra radiatorene. Uten lufting gir ikke radiatorene god nok varme, og det blir mindre varme oppover i etasjene.

Radiatoranlegget har blitt oppgradert og vedlikeholdt de senere årene. Det har likevel vært flere som opplevde sjenerende susing i radiatorer og rør. Styret gjennomførte en kartlegging av lufting og suselyder i leilighetene høsten 2020. Resultatene av undersøkelsen gav ikke grunnlag for å konstatere alvorlige feil med det felles rørsystemet.

Styret vedtok høsten 2021 tilbud til beboerne om gratis bistand fra vaktmester eller styrets medlemmer til lufting av radiatorer. Dette tilbudet har blitt videreført.

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

2.4 Vann- og varmemålerne

Blokkene har fjernvarmeanlegg fra Fortum. Fjernvarmen brukes til å varme opp forbruksvann (varmtvann i springen) og de vannbårne radiatorene i hver leilighet.

Det er elektroniske målere på både varmtvann og på hver enkelt radiator som måler forbruket i hver enkelt leilighet. De elektroniske målerne overfører informasjon om forbruk til Ista ukentlig. En gang i året regnes forbruket sammen, og de faktiske kostnadene fordeles på hver enkelt seksjonseier etter forbruk.

Varmemålerne fra Ista ble byttet ut i 2023. Målerne har omlag 10 års holdbarhet. Forrige gang målerne ble byttet var i 2011. Seksjonene har mulighet til å logge inn på tjenesten Ista Online for å følge med på forbruk og kostnader. Kontakt Ista for å motta brukernavn og passord.

2.5 Ventilasjonsanlegget

Sameiet har avtale med Bryn Byggklima AS for årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Det har ikke vært avdekket uregelmessigheter ved anlegget i 2024. Grunnet nye regler for HMS har ikke ventilasjonsanlegget vært kontrollert i 2025 da kontrolløren ikke hadde tillatelse til å gå opp taklukene våre slik de er nå. Styret har satt i gang arbeidet med å utbedre adkomst til taket.

2.6 Avløpsanlegget

Det er separate kloakksystem for WF10 og B4. B4 er koplet direkte på offentlig kloakkledning i Blindernveien.

WF10 har store kloakkummer nedgravd under parkeringsanlegget ved innkjørselen. Herfra pumpes kloakken opp til avløpsledningen som ligger i Blindernveien. I 2020 og 2021 var det store problemer med tilstopping av pumpene pga tøyfiller, våtservietter og lignende som ble skylt ned i toalettet. Dette kiler seg fast og stopper pumpene. Hver gang pumpen går tett koster det sameiet flere tusen kroner. I 2021 hadde sameiet utgifter på godt over 100 000 kr av vedlikeholdsbudsjettet på kloakkpumpen. Vi fisket ut blant annet aluminium, q-tips, tørkefiller, tamponger og en t-skjorte (!). Styret har vurdert alternativer til dagens kloakkløsning, men har konkludert med at å bytte system blir for omfattende og kostbart.

En holdningskampanje i Blindernveien 2 i 2021, der det ble hengt opp lapper på alle dørene om at det kun er toalettpapir som skal kastes i do, ser ut til å ha hjulpet. I 2022 stoppet pumpen to ganger.

Siden 2023 har problemene kommet tilbake, og styret hang derfor opp nye oppslag både i 2023 og 2024. Dette har bedret problemene. Med andre ord: **Det er svært viktig at alle beboere og leietagere ikke kaster ting i toalettet som ikke skal dit.**

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

Sameiet har serviceavtale med firmaet Xylem, for service og kontroll av pumpekummen i B2. Videre benytter vi Norsk gjenvinning AS for årlig tømming/rensing av kummen.

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

2.7 Strøm

Styret fikk i 2021 en vurdering av strømkapasiteten i blokkene fra Sinus Elektro. Det elektriske anlegget ble bygget med tanke på at alle vasket klær i felles vaskeri, hadde sentral oppvarming og nøktern utrustning på kjøkkenet uten teknisk utstyr som vannkokere og oppvaskemaskiner.

Gjennomgangen viser at kapasiteten på anlegget er ok, men hvis alle seksjoner bruker mye strøm samtidig kan det være risiko for overbelasting. Det er derfor anbefalt at leiligheter *ikke* får økt kapasitet på hovedsikringer ut over det vi har i dag.

I 2023 gjennomførte styret en termoanalyse av hele det elektriske anlegget, utført av Fagerborg elektro (som har erstattet Sinus som sameiets faste elektriker). Det ble ikke funnet større avvik. En rekke mindre utbedringer ble imidlertid anbefalt, og Styret har det siste året brukt betydelige ressurser på å utbedre det elektriske anlegget i fellesområdene.

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

2.8 Nødlys

Nødlysanlegget vårt var gammelt, og i 2022 ble vi klar over at det ikke lenger virket. Det ble derfor i 2022 installert nye nødlys med bevegelsessensorer i trappeoppgangene.

2.9 Heisene

Sameiet har avtale med Oslo heiskontroll om gjennomføring av pålagt sikkerhetskontroll av heisene hvert andre år. Den siste ble gjennomført i 2024. Tilstandsvurderingene viser at heisene er i god stand.

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

Sameiet har i flere år hatt serviceavtale med Schindler AS som har utført service og kontroll av heisene. På grunn av manglende oppføling fra Schindler i forbindelse med flere heisstanser, byttet vi i 2023 leverandør til Motum AS. Den nye serviceavtalen fungerer godt.

Det er svært viktig at anvisningene på heisene om vektbegrensning blir fulgt. Alle må sørge for forsvarlig bruk av heisene ved flytting og oppussingsarbeider, slik at vi unngår heisstans. Særlig tunge ting må ikke fraktes i heisen, men bæres opp/ned trappen. Erstatningsansvar pga overbelastning påhviler bruker, jfr sameiets husordensregler pkt.8.

2.10 TV og bredbånd

Styret inngikk en fornyet og oppgradert avtale med Telia i 2021. Den nye avtalen innebærer blant annet at vi har langt mer stabilt internett enn tidligere, til en litt lavere pris. Etter noen problemer i innkjøringsfasen har nettet i blokkene stort sett fungert godt.

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

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

2.11 Vaskeriene

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

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

I 2023 ble vaskeritiden utvidet fra 8–21 hver dag til 7–23 hver dag.

Sameiet har serviceavtale med Jako AS. Etter kontroll i 2021 er det utført mindre reparasjoner på maskinene. Det er også inngått avtale om jevnlig renhold. I 2024 begynte vi med utskifting av de eldste maskinene, og en ny tørketrommel ble kjøpt inn til B2. I 2025 ble det kjøpt inn en ny tørketrommel i B4. Vi fortsetter å bytte en maskin i året, vekselvis i B4 og B2.

2.12 Ringeklokkeanlegget

Sameiet fikk installert nytt ringeklokkeanlegg høsten 2018. Anlegget fungerer stort sett greit, men det hender at anlegget «låser seg» i B4. Dette kan fikses av tidligere styreleder Ola som stiller opp med godt humør, tang og skrutrekker. Feil må derfor meldes til styret.

2.13 Øvrige innendørs fellesarealene

Hensetting av private gjenstander i fellesarealene har periodevis vært et problem både i inngangspartiene og i sykkel- og verktøybodene. Slikt blir fjernet til kostnad for sameiet.

Inngangspartiene vaskes hver mandag og torsdag. Torsdag vaskes også trappene.

2.14 Parkering

Sameiet har parkeringsplasser utenfor B2 og B4, totalt ca. 34 plasser.

Ingen har faste parkeringsplasser, og «førstemann-til-mølla»-prinsippet gjelder. Hver seksjon får utdelt et parkeringskort. Kortene gjelder for ett år. Styret organiserer utdeling av nye kort noen dager i forkant. Tradisjonelt har nye kort blitt delt ut i april eller mai. Fra 1.1.2026 vil kortene følge kalenderåret. Kortene som ble delt ut i 2025 har varighet for to år, det vil derfor ikke deles ut nye kort før i 2027.

Ved eierskifte må parkeringskort følge leiligheten. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplass til andre.

Styret utreder installering av ladepunkter for elbil. Se egen sak.

2.15 Hagen

Sameiets hage er på 7 dekar og ligger fint til på Marienlyst og er med på å gi oss god bokvalitet. Hagekomiteen tar godt vare på hagen vår og det blir årlig utført jevnlig vedlikehold og ny beplantning.

For å hindre uønsket ferdsel og opphold på eiendommen har styret satt opp skilt som opplyser om at arealet er privat og som henstiller til å bruke gangveiene. Ved grillplassen er det også satt opp skilt som opplyser om at området kun skal benyttes av beboerne i B2 og B4.

I 2024 ble den ene av hekkene og noen av trærne ved plattingen byttet ut. Det ble også sørget for beplantning rundt den nye sykkelboden. Resultatet har blitt veldig fint, og styret applauderer hagekomiteen for en veldig fin innsats!

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

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

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

2.16 De nye sykkelbodene

I 2023 ble det oppført to nye sykkelboder mellom blokkene. Bodene ble tegnet av iHuga arkitekter, og ble bygget av Tømrermester Øye og Knutsen. Etter en del forsinkelser i prosjektet på grunn av koronapandemien, ble igangsettingstillatelse gitt 1.12.2022. Byggingen gikk da raskt, og brukstillatelsen ble gitt 4.5.2023.

Ferdigattest ble gitt høsten 2025.

2.17 Innbrudd og hærverk

I 2022 og 2023 hadde vi gjentatte ganger ubudne gjester i sykkelboden og kjelleren i Blindernveien 2. Vi opplevde tre innbrudd i sykkelboden og to i kjelleren. I to av innbruddene i sykkelboden og de to innbruddene i kjelleren var det ingen spor av at dører hadde blitt brutt opp. Styret konkluderte derfor at tyvene hadde nøkkel, og derfor ble alle systemnøklene i Blindernveien 2 byttet ut. Innbruddene ble politianmeldt.

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

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

Ved et senere innbrudd i 2024 konfronterte styreleder en av tyvene (som kom seg unna). Det var ikke en person tilknyttet sameiet. Alle disse forholdene har blitt politianmeldt.

I 2024 ble alle låsene i fellesområdene byttet ut med digitale nøkler. Dette har ført til at vi nå har bedre kontroll på hvor mange nøkler som er utstedt til hver seksjon. Det vil også være mulig for politiet å hente ut en logg over bruk, hvis nye innbrudd skulle forekomme.

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

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

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

2.18 Endring av adresse for Blindernveien 2

I 2023 ble vi gjort oppmerksom på at kommunen ønsker å endre adressen for Blindernveien 2 til Wilhelm Ferdens vei 10. Dette ble gjort uten at Sameiet hadde blitt tatt med på råds i saken, og vi reagerte naturligvis sterkt.

Hanne Skallerud forfattet en eksemplarisk klage, som ble oversendt PBE i september. Klagen ble ikke tatt til følge, og vi leverte en ny klage i oktober 2023. Denne ble oversendt Statsforvalteren, som avslo klagen 20. september 2024. Etter dette har Blindernveien 2 byttet adresse til Wilhelm Færdens vei 10.

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

2.19 Asbestsanering og etterisolering

I 2023 ble det funnet asbest i rørisolasjonen i sykkelbodene og i kjelleren i begge blokkene. Det ble tatt initiativ til sanering av dette. Saneringen ble først gjennomført i sykkelbodene i mai 2023. Kjellerne ble sanert i februar 2024. Saneringen kostet om lag 120 000 kr. Etter saneringen måtte rørene etterisoleres. Kostnaden for dette var rundt 160 000 kr. Begge oppdragene ble utført av firmaet Erase AS.

Etter saneringen har det ikke blitt påvist ytterligere spor av asbest i kjeller.

2.20 Etablering av elbilladere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alternativet er å innhente kapital gjennom ekstraordinære innbetalinger.

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

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

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

3 HMS og sikkerhet

3.1 Brannsikringen og brannalarmanlegget

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er *seksjonseiers* ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

I tillegg til apparatene i gangen i hver etasje, skal hver seksjon ha et brannslokningsapparat inne i leiligheten. Det er *seksjonseiers* ansvar at dette er til stede. Det anbefales også at seksjonene har annet slokkeutstyr som branskum og brannteppe.

I sameiets seriekoblede brannvarslingssystem er det plassert en røykvarsler i hver leilighet (i gangen). Sameiet har avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll og oppfølging av brannslokkere i fellesareal og felles brannalarmanlegg. Norsk Brannvern inspiserer også leilighetene årlig, og gir styret rapport om eventuelle mangler.

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

3.2 Rømningsveier på balkongene

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

I tidligere brannrapporter ble vi oppmerksomme på løse stiger og luker som ikke lot seg åpne i rømningsveiene på balkongen. I 2023 gikk derfor styret inspeksjonsrunde ned alle brannstigene fra 11. til de utfellbare stigene i 4. etasje (hvor man i forbindelse med eventuell rømning kan hentes ut av stigebil). Rømningsveien fungerte tilfredsstillende.

Det er viktig at alle beboere sørger for at stiger og luker er i orden. Vaktmester kan bistå i å åpne fastkilte luker eller stiger som ikke sitter som de skal. **Lukene skal ikke dekkes til.**

4 Husordensregler

Vi bor tett, i blokker hvor lyden bærer godt. Styret oppfordrer derfor beboerne til å ta hensyn til hverandre. Hvis det skulle oppstå støy hos naboen i strid med husordensreglene, oppfordrer styret beboerne til først å ta kontakt med naboen på en konstruktiv måte, for å forsøke å løse saken på egen hånd. Hvis problemet gjentar seg, kan styret kontaktes. Slike henvendelser bør være skriftlige, og inneholde tidspunkter og hva slags type støy det er snakk om. Styret vil deretter kontakte den det klages på, før eventuelle sanksjoner vurderes. Styret kan gi advarsel

til seksjonseiere, som følge av klage fra naboer. Ved tredje gangs advarsel til en leietaker, vil styret ta kontakt med seksjonseier og be om at utleieforholdet avsluttes. Ved tredje gangs advarsel til seksjonseier, vil styret vurdere å gi advarsel for mulig tvangssalg, jfr eierseksjonsloven.

I 2020–2022 (pandemiårene) kom det gjentatte klager på grunn av støy i forbindelse med oppussinger. Sameiet stiller seg positivt til at leiligheter pusses opp og vedlikeholdes. Samtidig har vi stor forståelse for at dette er utfordrende for medbeboerne, særlig når oppussingene tar lang tid eller det er flere som foregår samtidig.

Et gjennomgangstema i klagene er ønske om bedre informasjon om når *særlig støyende arbeider* vil foregå. Et standard informasjonsskriv har derfor blitt gjort tilgjengelig på Blindernveien.no (under Spørsmål og svar om oppussing). Dette skal henges opp på tavlen i oppgangen senest en uke i forkant av oppussingene, samt sendes til styret.

I 2024 og 2025 har styret ikke mottatt klager ifbm oppussing.

Det er viktig at husordensreglene overholdes i forbindelse med oppussing. I reglene heter det:

> *Kortvarige / sporadiske arbeider: Nødvendig drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager mellom kl 08.00 og 18.30, samt lørdag mellom kl 09.00 og 16.00.*
>
> *Større/sammenhengende oppussingsarbeider over flere dager: Styret og naboer skal alltid varsles på forhånd. Skriftlig varsel skal gis styret minimum 1 uke før arbeidene påbegynnes, og naboer skal varsles gjennom eget oppslag i resepsjonen i 1. etasje minimum to dager før igangsettelse.*
>
> *Det skal legges en plan for oppussingen sammen med styret, i forkant og underveis, og med varsling til beboere i blokka minst en uke før oppstart.*
>
> *Særlig støyende arbeider (eksempelvis drillboring) skal planlegges og varsles fortløpende og i forkant til naboer gjennom å henge opp plan uke for uke med angitte tidsrom for støy.*
>
> *Oppussingsprosjekter som varer utover 2 uker / 10 arbeidsdager må gjennomføres innenfor alminnelig arbeidstid mandag – fredag kl 0800 – 1600, med mindre styret gir særskilt tillatelse til avvik fra dette.*

Se ellers Spørsmål og svar om oppussing på blindernveien.no.

5 Vedlikeholds- og oppgraderingsplan

Siden 2010 har sameiet hatt en overordnet vedlikeholdsplan. Formålet med planen var å få bedre kontroll med vedlikeholdsarbeidene og gi seksjonseierne større innflytelse over hvilket arbeid som blir utført når. Planen ble første gang vedtatt av årsmøtet i 2011 og har siden blitt

behandlet på hvert årsmøte. Planen for 2026 og foreløpig plan for etterfølgende år er tatt inn under.

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

Vedlikeholdsplan 2026-2027

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

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

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2027	Hvert 15. år	Bygg	Fasadene: Maling og reparering av betong	*	
2030	Ekstra	VVS	Rørfornying	*	
2030	Utsatt	Bygg	Sjekke dekke på tak	*	
2033	Hvert 10. år	VVS	Bytte av ISTA-målere	250.000	Overslag fra styret
2035	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	150.000	Overslag fra styret
2042	Hvert 15. år	Bygg	Fasadene: Maling og reparering av betong	1.000.000	Overslag fra styret
2045	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	150.000	Overslag

6 Kommentarer til punkter i vedlikeholdsplanen

6.1 Ny avfallshåndtering (tatt ut av planen i 2023)

Styret 2020 anbefalte anlegg av nedgravde containere for både papir- og husholdningsavfall utenfor blokkene, til erstatning for den sjaktløsningen vi har i dag. Årsmøte 2021 behandlet sak om dette, og vedtok ny avfallshåndtering for sameiet i samsvar med forslaget. Prosjektet ble prioritert lavere enn arbeidet med sykkelbodene, og tiltaket ble i vedlikeholdsplanen satt opp for gjennomføring i 2024, finansiert av en ekstra innbetaling (ca. 10 000 pr seksjon).

Årsmøtet 2022 vedtok imidlertid å ta opp ny avfallshåndtering til ny behandling, og årsmøtet 2023 vedtok å stoppe prosjektet.

6.2 Skifte dekke på tak (2025)

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

6.3 Forbedre adkomst til tak

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

6.4 Oppussing av inngangspartiene og trappene (2026)

I begge blokkene er det anlagt terrasso på trappene og på gulvet i inngangspartiene. Terrassoen har trolig ikke vært pusset opp siden blokkene ble bygget i 1959. Nå er trappene blitt mørke og gulvet i 1. etg har fått noen skader som har medført at det er tildekket av linoleum. Styret vurderer at oppussing av inngangspartiene og trapperommene med avdekking, reparasjon og sliping av terrassoen samt maling av tak og vegger vil bety en vesentlig oppgradering av blokkene.

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

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

6.5 Rørfornying/utbedring av VVS-anlegg

Vinteren 2024 fikk styret utført en uforpliktende tilstandsvurdering av VVS-anlegget gjennom OBOS prosjekt. Tilstandsvurderingen er basert på visuell vurdering av røranlegget under befaringen i fellesarealer og to leiligheter, informasjon mottatt fra styret i form av rapporter, e-post korrespondanse og tegninger, samt opplysninger hentet fra Oslo kommune – Saksinnsyn.

Det er ikke foretatt kamerainspeksjon av avløpsrør eller tatt ut rørprøver for analyse av vann- og avløpsrør.

Rapporten konkluderer med at deler av anlegget har passert laveste forventet levetid, og at man må regne med flere skader og lekkasjer i tiden som kommer. De seneste årene har det vært noen lekkasjer, og sameiet har fått økt forsikringspremie grunnet dette. I prosess med å tegne ny forsikringsavtale valgte en tilbyder å avstå grunnet skadehistorikken de seneste årene.

Under årsmøtet i 2025 ble det kommunisert følgende:

> *Styret ønsker derfor å gå videre i kartleggingsprosessen og foreta en tilstandsvurdering av VVS-anlegget med prøvetaking og konsekvensutredning. Styret ønsker å innhente anbefalinger om tiltak og kostnadsoverslag for å fremlegge et beslutningsgrunnlag for årsmøtet 2026.*
>
> *I tiden frem mot et vedtak som kan fattes på årsmøte ønsker styret å fraråde seksjonseiere fra å foreta større baderomsrehabiliteringer.*

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

6.6 Fasadene (2027)

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 7191 **Selskapsnavn:** SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Thanh Trung Nguyen er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Julie Sydow Mo er valgt.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.
>
> ✓ Vedtatt.

7. Endring av navn på sameiet (vedtektsendring)

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

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

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

Ny ordlyd i § 1:

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Årsmøtet vedtar at sameiets navn endres Sameiet Øvre Marienlyst. Vedtektene §1 endres tilsvarende.
>
> ✗ Ikke vedtatt.

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

Vedtatt. Det ble fremmet benkeforslag om alternativt navn.

Det ble først stemt over hvorvidt benkeforslaget om navnet Sameiet Nedre Blindern skulle tas opp til votering. Forslaget fikk 29 stemmer og ble vedtatt tatt opp som alternativ.

Det ble deretter gjennomført en orienterende avstemning mellom følgende navnealternativer:
• Sameiet Øvre Marienlyst – 15 stemmer
• Sameiet Nedre Blindern – 19 stemmer

På bakgrunn av dette ble det fremmet endelig forslag om å endre sameiets navn til Sameiet Nedre Blindern.

Endelig vedtak:
Årsmøtet vedtok enstemmig å endre sameiets navn til Sameiet Nedre Blindern. Vedtaket innebærer en endring av vedtektene § 1, som ble enstemmig vedtatt endret i tråd med dette.

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

8. Finansiering av elbilladere

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

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

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

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

Vedtatt. Det ble fremmet benkeforslag om å utsette finansieringen.

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

✓ Benkeforslaget fikk ikke flertall og falt.

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

Styrets forslag ble vedtatt.

9. Vannlekkasje fra glasstak i B4

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

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

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

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

Forslaget fikk ikke flertall og falt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Aina Marie Aalholm

Følgende stilte til valg:
Aina Marie Aalholm

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anders Nordbø
Rune Sandbakken

Følgende stilte til valg:
Anders Nordbø
Rune Sandbakken

11. Hagekomite

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Peder Skotte

Følgende stilte til valg:
Peder Skotte

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lene Myrum Haugen
Agnes Heen
Juni Mathiesen
Eva Rørstad

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

Sjåfør (1 år)

Følgende ble valgt:
Gjertrud Helland

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Helland

12. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gjertrud Helland
Ola Nordal

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Helland
Ola Nordal

13. Vaskerikomite

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

Wilhelm Færdens vei 10 (1 år)

Følgende ble valgt:
Sebastian Christian Lacasce

Følgende stilte til valg:
Sebastian Christian Lacasce

Blindernveien 4 (1 år)

Følgende ble valgt:
Aalholm Aina Marie

Følgende stilte til valg:
Aalholm Aina Marie

Vedtekter Sameiet Blindernveien 2 og 4

Vedtatt 20.08.2015 med forandring av § 1 den 14.04.2016.

Vedtatt ved årsmøte 12.03.2018 i tråd med ny eierseksjonslov 2017

§ 1 Omfang og fordeling

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

Sameiet ble opprettet som Marienlyst boligbyggelag / Marienlyst borettslag i 1959, og ble omdannet til to separate boligsameier i 1983 (Sameiet Blindernveien 2 og Sameiet Blindernveien 4). Sameiene ble deretter fusjonert til ett boligsameie ved årsskiftet 2015/2016.

Eierbrøken utgjør til sammen 73 686 og er fordelt på følgende 90 seksjoner:

- 40 seksjoner hver på 938 andeler, i alt 34 360 andeler
- 36 seksjoner hver på 815 andeler, i alt 25 740 andeler
- 4 seksjoner hver på 654 andeler, i alt 2 312 andeler
- 2 seksjoner hver på 560 andeler, i alt 1 220 andeler
- 2 seksjoner hver på 545 andeler, i alt 1 038 andeler
- 2 seksjoner hver på 470 andeler, i alt 980 andeler
- 2 seksjoner hver på 310 andeler, i alt 488 andeler
- 2 seksjoner hver på 220 andeler, i alt 388 andeler

Areal for hver andel er 0,1 m² etter gammel målemetode fra 1959.

§ 2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse med de begrensninger som fremkommer for øvrig i vedtektene.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon og leietaker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid

gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtektene.

Ved erverv påløper gebyr for eierskifte fastsatt av forretningsfører.

Seksjonseier har ingen eksklusiv disposisjonsrett over biloppstillingsplassene i sameiet.

§ 3 Fysisk råderett

Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk an anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser ovenfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier og omfatter boligarealet inkl. boder, utskifting / vedlikehold av vinduer og entrédører samt ordinært vedlikehold av balkong / terrasse.

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- og eller dørtype.

Bygningsmessige forandringer i vegger, gulv og tak, herunder forandringer i ventilasjonssystemer og røropplegg er ikke tillatt. Styret kan etter forutgående søknad gi samtykke til slike forandringer når særlig tungtveiende grunner taler for det.

Styret kan kreve at søknaden vedlegges offentlige tillatelser, uttalelse fra bygningskyndig som anerkjent byggteknisk konsulent, offentlig bygningskontroll eller lignende.

Dersom styret gir tillatelse til slike forandringer, skal berørte seksjonseiere varsles i rimelig tid, arbeidet utføres fagmessig forsvarlig og med så små ulemper som mulig for de berørte seksjonseiere.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 4 Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseiere, og at det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 5 Felleskostnader

Eiendommens inntekter og utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Endring av denne bestemmelse krever tilslutning fra årsmøtet.

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier, med unntak for utgifter til sentralvarme og varmtvann som oppkreves og innbetales til sameiet for særskilt avregning.

Sameiets inntekter brukes til dekning av felleskostnader i samsvar med vedtatt budsjett. Med felleskostnader menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende og påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig à konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned. Styret har fullmakt til, med en måneds varsel, å regulere det fellesutgiftenes à konto beløpet. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter Lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Etter vedtak med 2/3 flertall i årsmøte kan det kreves at seksjoneierne innbetaler ekstraordinære beløp etter samme fordelingsnøkkel til dekning av større vedlikeholds- og fornyelsesarbeider.

§ 6 Ansvar for felles forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sameierbrøken. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve seksjonseierne direkte.

En seksjonseier er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 7 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 2017 §38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Eierseksjonsloven 2017, §39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 8 Sameiets panterett

De andre seksjonseiere har panterett i den enkelte seksjon for ubetalte fellesutgifter med beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av felleskostnader.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

Sameiet har også panterett i den enkelte seksjon med kr. 50.000,- til sikkerhet for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet.

Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

§ 9 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøvers av årsmøte. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmene og forretningsfører har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøte skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

§ 10 Innkalling til sameiermøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 14 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen til sameiermøtet.

§ 11 Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Hovedinnholdet i forslaget skal være beskrevet i innkallingen til årsmøte.

§12 Om årsmøte

Det ordinære årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport og regnskap.
2. Spørsmål om godkjenning av regnskap og ansvarsfrihet for styret.
3. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Større vedlikeholds- og fornyelsestiltak eller påkostninger av eiendommen, enten disse dekkes innen budsjettet eller krever ekstraordinære innbetalinger.
5. Budsjett for ett driftsår.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Det ekstraordinære årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

§13 Ledelse og protokollering av årsmøte

Årsmøte ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt blant de tilstedeværende sameiere. Årsmøte velger referent/protokollfører og to medlemmer til å medundertegne referat/protokoll.

§14 Årsmøtets kompetanse

I et sameie har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøte er beslutningsdyktig når minst 1/3 – en tredjedel – av seksjonseierne er representert ved fremmøte eller fullmakt. Ved gjentatt innkalling til sameiermøte med samme saksliste gjelder ikke denne begrensning.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017 §20 2. ledd 2. pkt.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiernes på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.
- Endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet fastsetter husordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

Bytte av forretningsfører krever beslutning av årsmøte. Beslutningen treffes med alminnelig flertall.

§ 15 Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 16 Sameiestyret

Styret velges av årsmøte. Styret består av 1 leder, 4 medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Styrets leder skal velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlem er på 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styreleder og styremedlemmene når dette er hensiktsmessig.

§ 17 Innkallelse til styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18 Styrets kompetanse m.v.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og eller sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøte.

Styremøtet ledes av styrelederen, ved dennes forfall av nestlederen, ved begges forfall av en valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styrelederen og ett av de øvrige styremedlemmer i saken som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle. Styret ha plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene har sagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp og avsetter funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i felleskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 19 Erstatningsansvar

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier.

§ 20 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer eierseksjonsloven, 29.05.2017 nr.91 med senere endringer til anvendelse.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar revidert vedtek.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Fastsatt av sameiermøtet 14.03.2017.

Oppdatert i ekstraordinært møte 20.05.2021.

1. INNLEDNING

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig miljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved uaktsomhet eller som følge av overtredelse av husordensreglenes bestemmelser eller vedtekter. Seksjonseier er også ansvarlig for at disse bestemmelser blir overholdt av sin husstand, eventuelle leietakere eller andre som er blitt gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Styret har rett og plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på eventuelle overtredelser av de bestemmelser som er gitt i husordensreglene.

3. UTLEIE

Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse før innflytning (jfr. vedtektenes par. 2). Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret. Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.

4. RO

Blokkene i Blindernveien er bygget på en måte som gjør at støy og støyende arbeider høres over f lere etasjer. Beboerne må dermed ta særlige hensyn slik at trivsel og helse for alle
som bor i sameiet ivaretas på best mulig måte:
Unødig støy som for eksempel bankelyder, tramping med hardt skotøy og høy lyd fra musikkanlegg må unngås.
Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl 23.00 frem til kl 07.00. Særlig om oppussing og støyende arbeider:
- Kortvarige / sporadiske arbeider: Nødvendig drillboring, banking eller lignende
Støyende arbeider er tillatt hverdager mellom kl 08.00 og 18.30, samt lørdag mellom kl 09.00 og 16.00.

- Større/sammenhengende oppussingsarbeider over f lere dager: Styret og naboer skal alltid varsles på forhånd. Skriftlig varsel skal gis styret minimum 1 uke før arbeidene påbegynnes, og naboer skal varsles gjennom eget oppslag i resepsjonen i 1. etasje minimum to dager før igangsettelse.

Det skal legges en plan for oppussingen sammen med styret, i forkant og underveis, og med varsling til beboere i blokka minst en uke før oppstart.

Særlig støyende arbeider (eksempelvis drillboring) skal planlegges og varsles fortløpende og i forkant til naboer gjennom å henge opp plan uke for uke med angitte tidsrom for støy.
Oppussingsprosjekter som varer utover 2 uker / 10 arbeidsdager må gjennomføres innenfor alminnelig arbeidstid mandag – fredag kl 0800 – 1600, med mindre styret gir særskilt tillatelse til avvik fra dette.

5. AVFALLSHÅNDTERING
Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i søppelsjakten, og pakkene/posene må ikke være så store at de kan sette seg fast. Lukene skal alltid holdes lukket (ref. brannfare).
Papir og aviser legges i beholdere for papir, som er plassert på utsiden av huset.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene (jfr pkt 2).

6. BRANNSIKRING
Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler.

7. LUFTING
Det er ikke tillatt å lufte eller banke sengetøy, tepper eller lignende på balkong eller i vindu. Bruk bankestativet ved inngangen. Lufting av leilighet må ikke skje gjennom sluse og trappegang.

8. HEIS
Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene på heisene. Fire voksne i heisen, er en god regel å følge hvis man vil unngå overbelastning og heisstopp. Ved inn og utflytting er det viktig å unngå overbelastning. Erstatningsansvar ved heisstopp pga. overbelastning påhviler bruker, jfr. § 2 i vedtektene.

9. FELLESVASKERI
Åpningstider:	mandag til fredag	kl 08.00 – kl 21.00
	lørdag	kl 09.00 – kl 21.00
	søn- og helligdager	kl 12.00 – kl 21.00

Ved reservering av vasketid må nummerlås henges på tavlen i gangen utenfor vaskeriet. Instruks for bruk av maskinene må følges nøye, det samme gjelder regler for rydding og rengjøring. Det er spesielt viktig å fjerne lo fra filter i tørketrommel på grunn av brannfare.

Vaskekort for automat selges av et styremedlem

10. TAKTERRASSER
Takterrasser og balkonger må holdes fri for snø. Særlig nedløpsrørets renner må holdes rene for å unngå tilstopping og oversvømmelser. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar (jfr. pkt 2).

11. FASADEENDRING
Det er forbudt å sette opp markiser eller antenner på balkong/takterrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.

12. FELLESAREALER

Sykler skal settes i sykkelstativene eller i sykkelrommet.
Barnevogner, rullatorer og kjelker settes i fellesrommet ved siden av sykkelrommet.

Personlige gjenstander skal ikke lagres i slusegang, trappeoppgang, kjellergang eller øvrige fellesarealer (av fare for å blokkere rømningsvei ved brann). Gjenstandene vil bli fjernet på eiers bekostning. Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.

Ved oppussing: Det er ikke tillatt å mellomlagre bygningsmaterialer i fellesarealene, verken ute eller inne. Mellomlagret bygningsavfall utenfor blokkene må fjernes senest etter 1 uke.

13. RØYKING

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Ved røyking på balkong/takterrasse må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene.
Sigarettsneiper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste sneiper fra balkongen.

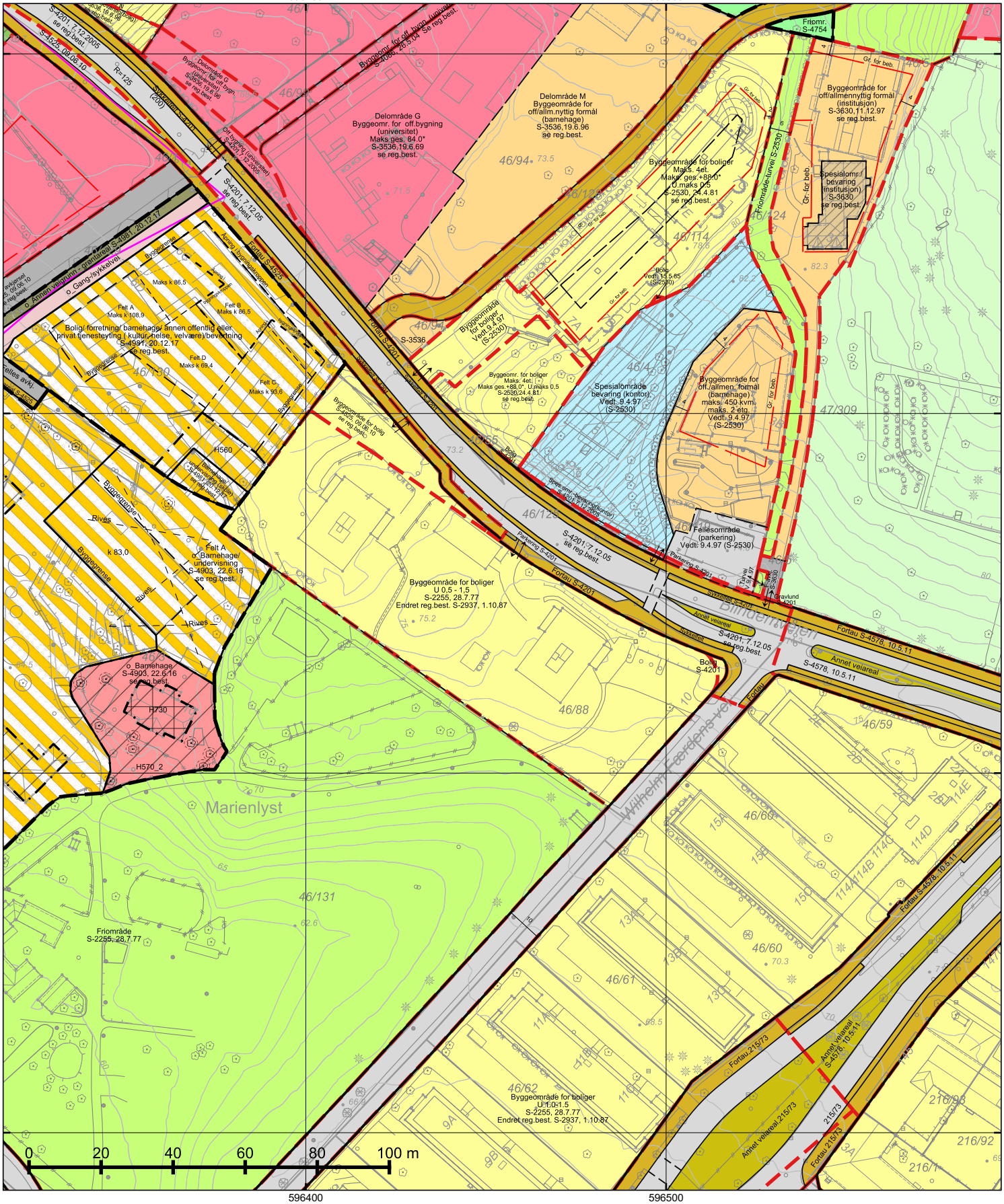
14. DYREHOLD

Det er ikke anledning til å holde dyr uten spesiell tillatelse fra styret. Styret kan inndra eventuelle tillatelser, hvis dyreholdet fører til ulempe for andre beboere.
Det er strengt forbudt å mate duer!

15. PARKERING

Det er kun tillatt med korttidsparkering ved inngangen.

Sameiet disponerer et visst antall parkeringsplasser utenfor Blindernveien 2 og 4. Disse benyttes etter "første mann til mølla" prinsippet. Hver seksjon disponerer ett parkeringskort. Parkeringskortet er løst og kan flyttes mellom biler ved behov. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringskortet. Kortene gjelder for ett år, og nye deles ut i forbindelse med det årlige sameiermøte. Ved eierskifte må parkeringskort følge med leiligheten. De som har midlertidig behov for ekstra «gjesteparkering», utover 1 parkeringskort, kan søke om det.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

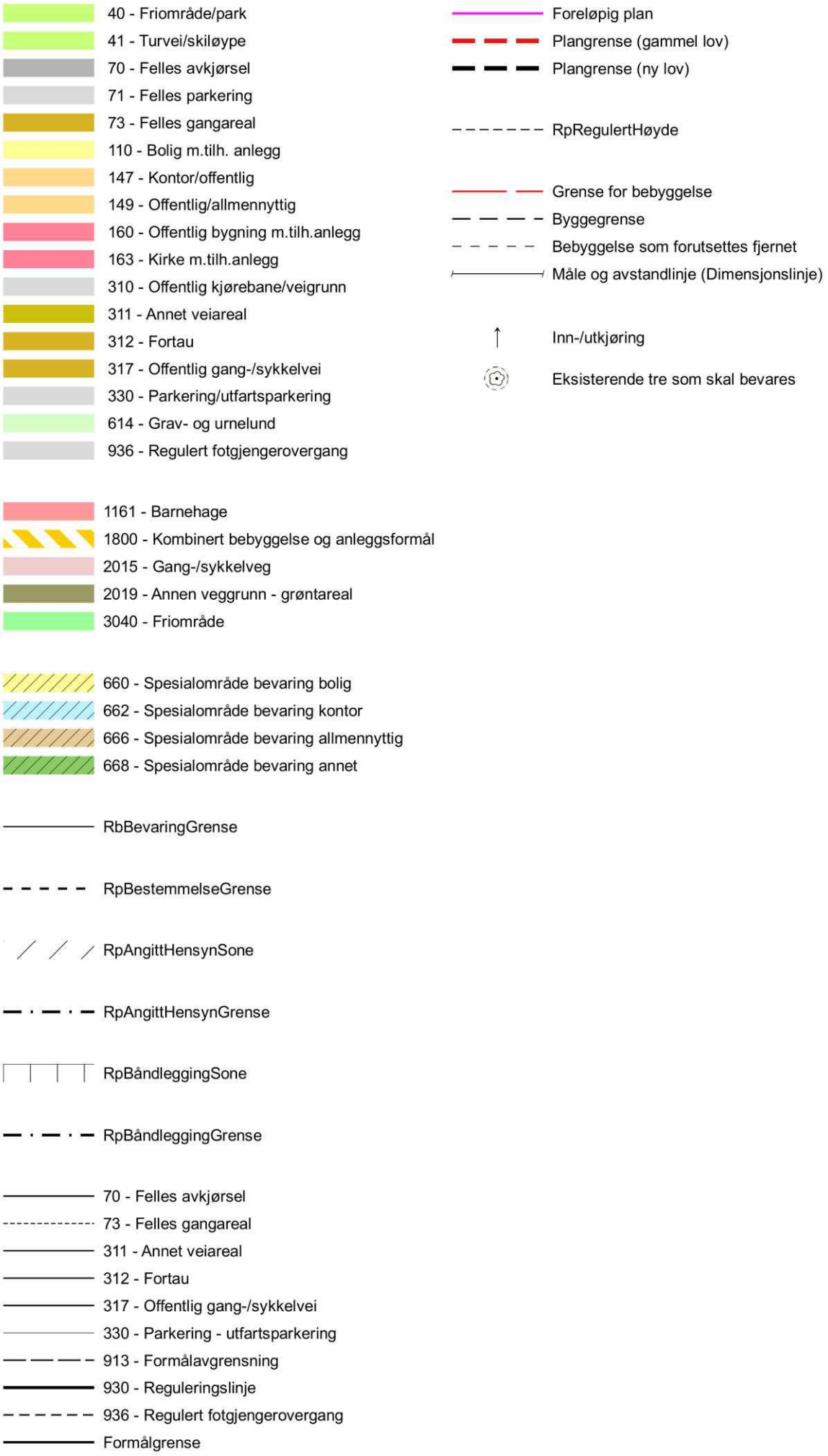
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

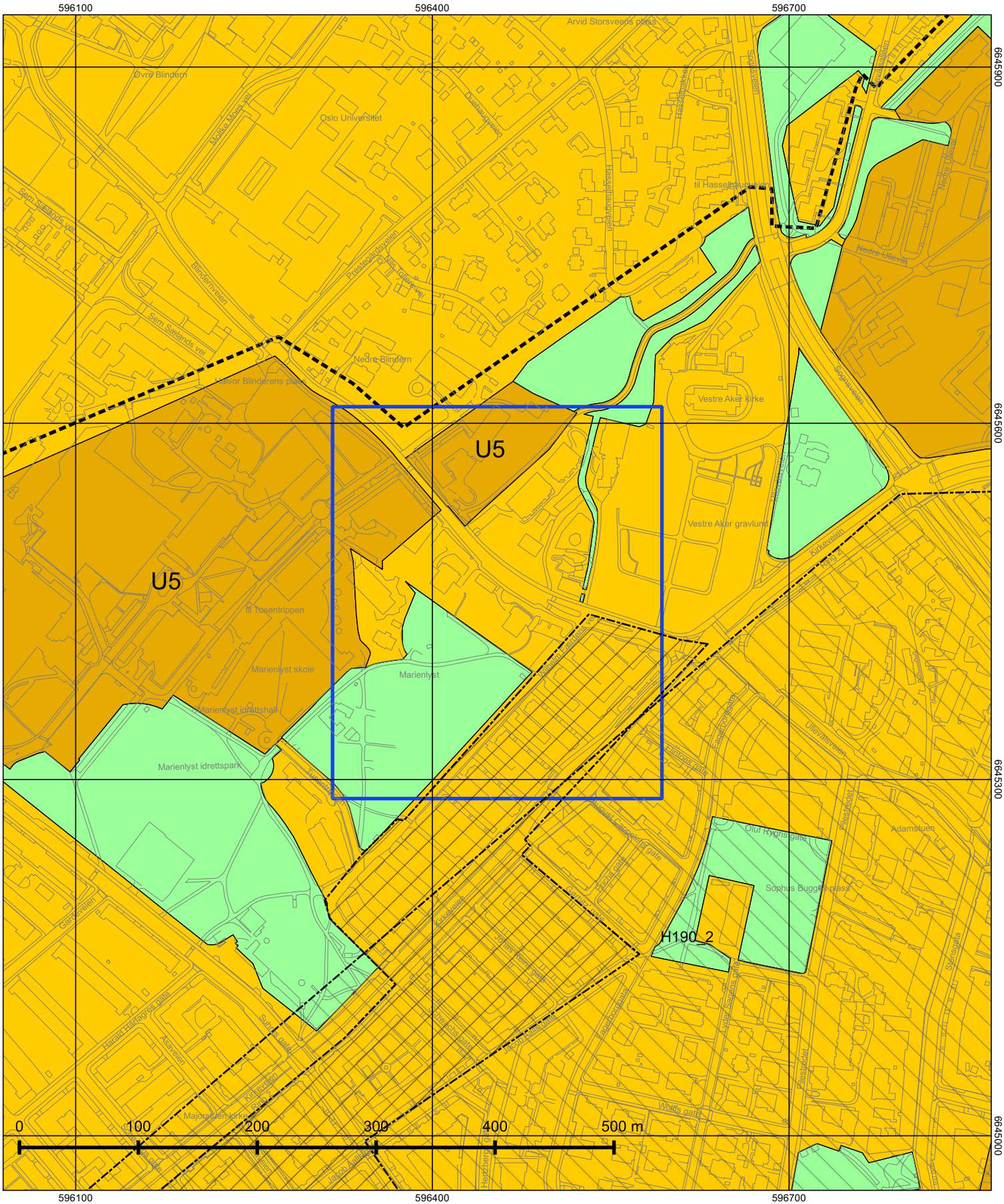
PlottID/Best.nr: 161783/ 86538159
Deres ref.:
Adresse: Wilhelm Færdens vei 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/88

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161783/86538159
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-4201

BLINDERNVEIEN mellom Wilhelm Færdens vei og Molkte Moes vei. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.Offentlig trafikkområde med mer.

Vedtaksdato: 07.12.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200401602
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200401602

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BLINDERNVEIEN MELLOM WILHELM FÆRDENS VEI OG MOLTKE MOES VEI

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BIS 200401602 datert 23.08.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, offentlige bygninger (universitet)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, sykkelfelt, annet veiareal
- spesialområde: bevaring (kontor), gravlund
- fellesområde: parkering

§ 3. *Atkomst*
Atkomst fra Blindernveien til eiendommer er vist på kartet med piler.

§ 4. Byggeområder og felles parkering legges til tilstøtende områder med samme formål.

Oslo

S-4578

Reguleringsplan med reg.best for del av Kirkeveiringen. Blindernveien - Vogts gate.

Vedtaksdato: 10.05.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199906574

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199906574, V240112

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RING 2 MELLOM BLINDERNVEIEN OG VOGTS GATE

§ 1. **Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankartet merket BIS 199906574, datert 18.05.2009, revidert 14.04.2010 og 28.06.2010

§ 2. **Formål**

Området reguleres til:

- Byggeområder - bolig, offentlig bygning, allmennyttig formål
- Kombinerte formål - bolig/beplantning, offentlig bygning/beplantning, allmennyttig formål/beplantning
- Offentlig trafikkområde - vei, fortau, kollektivfelt, sykkelfelt, annet veiareal
- Friområder - park
- Spesialområder - grav-/urnelund,

Områder regulert i tidsrekkefølge:

1. Spesialområde rigg/anlegg
2. Den til enhver tid gjeldende regulering, friområde - park, byggeområde - bolig.

§ 3. Plankrav

Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (Støyretningslinjen) T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges.

Innendørs støy: For boliger som har innendørs døgnekvivalent støynivå på 35dBA eller høyere, skal det tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold.
Boliger som grenser til planområdet, og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60dBA ved soverom, og det vesentligste støybidraget kommer fra tiltaksområdet, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon av soverom.

Utendørs støy: Støytiltak skal gjennomføres dersom støynivået utendørs er:
- over L_{den} 65 dB eller
- mellom L_{den} 55 og 65 dB og samtidig øker mer enn 3 dB på grunn av tiltaket.

Alle tiltak skal være gjennomført senest to år etter at veianlegget er ferdigstilt.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser

Tilbakeføring og opparbeidelse av områder som er regulert i tidsrekkefølge skal være gjennomført senest ved ferdigstillelse av veianlegget. Arealene skal opparbeides i minst samme standard som før anlegget startet.

§ 5. Spesialområder

Innenfor området regulert til gravlund gjelder samme bestemmelser som gjelder for tilgrensede område med samme reguleringsformål.

§ 6. Kombinerte formål

Trær som inngår i kombinerte formål tillates ikke fjernet dersom dette ikke inngår i godkjent søknad om tiltak. Syke/døde trær skal erstattes av nye. Ved fjerning skal treets tilstand dokumenteres til Plan- og bygningsetaten. Trær skal nyplantes der trerekkene ikke er sammenhengende.

§ 7. Vegetasjon

Kirkeveiringen skal reetableres som allégate der trerekker på begge sider av gaten og i midtdelere skal kompletteres i størst mulig grad. Trebeplantningen for hele planområdet er inntegnet i illustrasjonskart merket "Illustrasjon-199906574" og datert 14.04.2010.
Planting av trær som skal komplettere trerekkene skal utføres av veiholder som et ledd i opparbeidelsen av veiprosjektet. Ved gjennomføring må veiholder i samarbeid med grunneiere foreta tilpasninger mellom for eksempel atkomster og ny vegetasjon slik at eksisterende bruk kan opprettholdes.

§ 8. Atkomst

Eiendommene 219/13 og 219/103 tillates kjøreatkomst via gangvei med innkjøring fra Colletts gate.

Oslo

S-655

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

S-655 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-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

S-4525

BLINDERNVEIEN 6 M.FL. Endret regulering med regulerings- bestemmelser for gnr. 46 bnr. 1, 3, 7, 56, 90, 95, 106 og 107.

Vedtaksdato: 09.06.2010

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200801438

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200801438

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BLINDERNVEIEN 6 M. FL. GNR. 46 BNR. 1, 3, 7, 56, 90, 95, 106 OG 107

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4S-200801438, datert 30.06.2009 og revidert 01.03.2010.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for kontor, offentlige bygninger og allmennyttig formål (undervisning og barnehage) - Felt A
- Byggeområde for offentlige bygninger og allmennyttig formål (skole og barnehage) - Felt C
- Byggeområde for offentlige bygninger (kringkasting) - Felt B
- Offentlig trafikkområde (vei og fortau)
- Spesialområder bevaring - offentlige bygninger og allmennyttig formål (barnehage)
- Fellesområde (felles avkjørsel, felles gangareal)

§ 3. Generelle bestemmelser

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan for byggeområder og fellesområder i 1:200. Planen skal vise gangatkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, sikringstiltak på gangareal, utforming/utrustning av oppholdsareal og barnehagens lekeareal med møblering, belysning og eventuelle støyskjermingstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.2 Parkering

Det skal opparbeides parkering for biler og sykler i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5 % av p-plassene skal etableres for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 4. Byggeområder

4.1 Boliger

Området skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

4.2 Offentlige bygning/allmennyttig formål (skole)

4.2.1 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1000 m2

4.2.2 Høyder

Tillatt mønehøyde settes til maksimum kote 76

4.3 Kontor, offentlige bygninger og allmennyttig formål (undervisning og barnehage) Felt A

4.3.1 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7 000 m2. Inntil 1000 m2 skal avsettes til barnehage. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

4.3.2 Plassering av bebyggelse

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Boder, lekeapparater og overbygget sykkelparkering tillates utenfor byggegrensene. Barnehagen skal ha et uteareal på minimum 1500 m2. På utearealet tillates inntil 2 boder hver på inntil 30 m2. Bodene skal plasseres atskilte og utformes med felles formspråk.

4.3.3 Høyder

Tillatt gesimshøyde settes til maksimum kote 91.

4.3.4 Utforming

Bebyggelsen skal utformes som 2 atskilte bygningsvolum over kote 74. Bygningsvolumene tillates ikke forbundet med gangbroer. Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maksimal byggehøyde 3 meter og areal inntil 40 % av takflatene.

4.3.5 Parkering
Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering tillates med 5 plasser på terreng.

4.4 Offentlige bygning (kringkasting) Felt B
4.4.1 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2500 m2. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

4.4.2 Plassering av bebyggelse
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

4.4.3 Høyder
Tillatt gesimshøyde innen felt B er satt til maksimum kote 85.

4.4.4 Utforming
Tak skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maksimal byggehøyde 3 meter og areal inntil 40 % av takflatene.

4.4.5 Parkering
Parkering skal etableres i parkeringskjeller. Gjesteparkering tillates med 5 plasser på terreng.

§ 5. Offentlig trafikkområde
5.1 Det skal tilrettelegges for holdeplass på veiareal vist på plankartet.

5.2 Fortau skal være gjennomgående og skal anlegges med nedsenket kantstein ved avkjørslene.

§ 6. Spesialområde bevaring - offentlig bygning og allmennyttig formål (barnehage)
6.1.1 Bygningene tillates utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig eller eldre dokumentert utseende. Fasadedetaljer som vinduer, dører, taktekking m.m. skal bevares. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Det kan åpnes for mindre endringer, der det er nødvendig for funksjonen. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse /tillatelse til tiltak.

6.1.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

§ 7. Fellesområder – felles avkjørsel og felles gangareal
7.1 Fellesområder skal være felles for gnr. 46 bnr. 1, 3, 7, 56, 90, 95, 106 og 107.

7.2 Hente-/bringeparkering for barnehage/skole skal opparbeides i tilknytning til felles avkjørsel.

7.3 Det tillates kjøring over felles gangareal forutsatt sikringstiltak.

§ 8. Bevaring av tre
Treet vist med symbol på plankartet skal bevares.

§ 9. Rekkefølgekrav
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent detaljplan:

- Opparbeiding av fortau og vei med bussholdeplass som vist på plankartet i henhold til godkjent byggeplan som vist til i § 6.1.
- Opparbeiding av felles avkjørsel og gangareal som vist på plankartet.

§ 10. Lokal håndtering av overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal gjennomføres tiltak for fordrøyning av overvann.

§ 11. Støy og forurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes. Nødvendige avbøtende tiltak mot utendørs støy skal oppføres. Støytiltakene skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Victoria Nilsen Carroza
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538159
Deres ref: 9411921

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 46, BNR. 88.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 46, bnr. 88.

GNR. 46 BNR. 88

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.01.1956.

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

7294 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

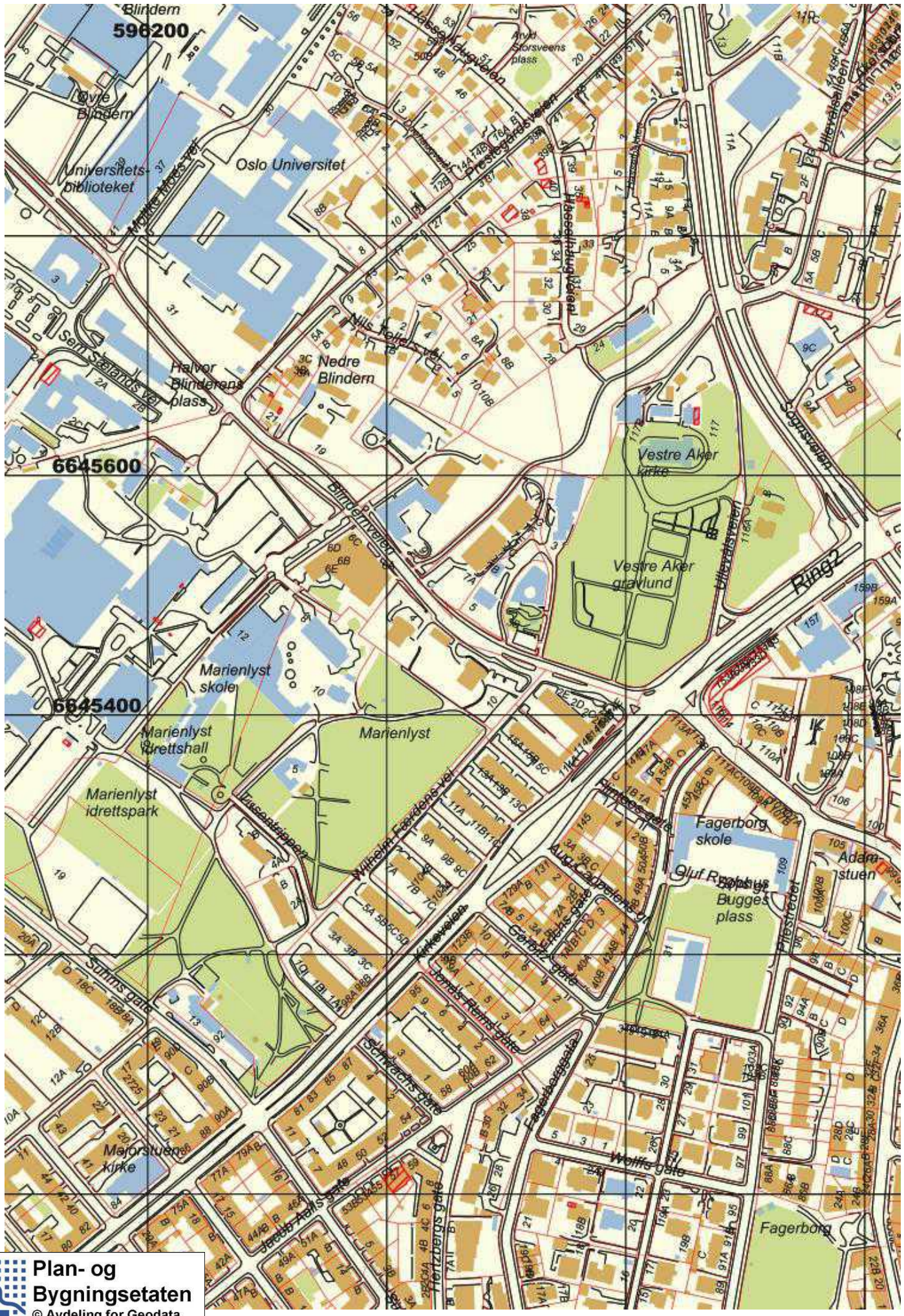
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den 10-10-1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 46, bnr. 80, Blindernveien 2.

Journalnr.
58/180.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
18-2-1961.

Bygningens art
Høyhus.

Byggherre
Marienlyst Byggelag, v/o.r.sakf. Hielm Friis, Prinsensgate 12, Oslo.

Byggemelder
Arkitekt Sverre Poulsen, Kirkegaten 15, Oslo.

Ansvarshavende
Sivilingeniör Kristian Dehli, c/o ingeniör O.E. Dybvik A/S, Klingenberggaten 7, Oslo.

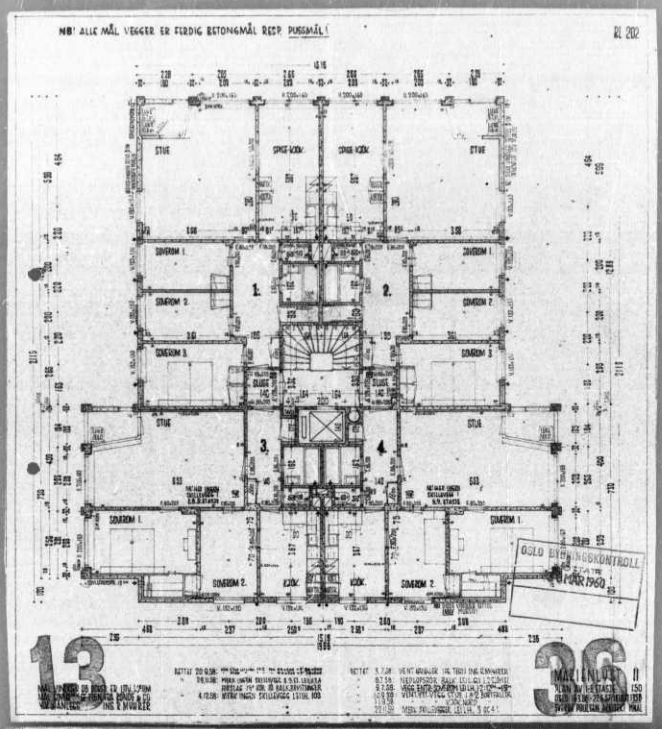
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniör
Stein Flaata

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3003. 10-60. R. A. –



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dokic Construction AS
Sønsterudveien 2 A
1410 KOLBOTN

Dato: 20.03.2012

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

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

FERDIGATTEST - BLINDERNVEIEN 2

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.03.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.03.2012 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen
Frøydis vei 17 B
1185 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - BLINDERNVEIEN 2

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.12.2014 av:

Sturla Flem Rinvik - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Scala arkitekter AS
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 08.09.2014

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

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

FERDIGATTEST - BLINDERNVEIEN 2

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.09.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.09.2014 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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

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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 46 Bnr.: 88 Fnr.: Snr.: 23

Adresse(r):

Gateadresse:	Wilhelm Færdens vei 10
Gatenr:	18515
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0361 OSLO
Bydel:	4 ST.HANSHAUGEN

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:07.09.2026 kl. 10.07

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2286851-1/200	HJEMMEL TIL
26.11.2024 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG:

Rettighetshavere til festerett

2016/720181-1/200 10.08.2016	HJEMMEL TIL FESTE
	VEDERLAG: NOK 0
	Omsetningstype:

Påtegning til hjemmel:

2025/779287-1/200 04.07.2025
21:00

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1958/4448-112/105	24.04.1958	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 99 år ÅRLIG AVGIFT NOK 51,480 BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
1958/4448-176/105	24.04.1958	** DIVERSE PÅTEGNING Uteglemt registrert 07.01.2020. Arkivref. 17/25628-16 Forbud mot overdragelse uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier Forbud mot framfeste uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier Rettet etter tingl. §18
1983/36128-1/105	23.11.1983	** NYE VILKÅR

Heftelser i festerett:

1958/4448-112/105	24.04.1958	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 51,480
BESTEMMELSER OM
REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
HUSBANKENS
STANDARKLAUSUL
VEDTATT
BESTEMMELSER OM
GJERDEPLIKT
BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE

1958/4448-176/105 24.04.1958 ** DIVERSE PÅTEGNING
Uteglemt registrert
07.01.2020. Arkivref. 17/25628-16
Forbud mot overdragelse uten
samtykke fra
hjemmelshaver/utleier
Forbud mot framfeste uten
samtykke fra
hjemmelshaver/utleier
Rettet etter tingl. §18

1983/36128-1/105 23.11.1983 ** NYE VILKÅR

1983/36133-3/105 23.11.1983 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 50,000
MED PRIORITET ETTER
80% AV LÅNETAKST TIL
ENHVER TID
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1958/9872-1/105 30.08.1958 ERKLÆRING/AVTALE

	Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 46 BNR: 88
1958/9873-1/105 30.08.1958	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 46 BNR: 90

Servitutter i feste:

1958/4448-89/105 24.04.1958	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER FESTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1958/921093-1/105 24.04.1958	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR.46 BNR.89. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1983/36133-2/105 23.11.1983	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 23 Formål: Bolig Sameiebrøk: 815/36298 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 44 SEKSJONER
2013/418365-1/200 27.05.2013	RESEK/TILLEGGSSEK

Nye seksjoner:
SNR: 45
Formål: Næring
Sameiebrøk: 720/37018

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/37018

2016/27311-1/200 12.01.2016 RESEK/TILLEGGSSEK
Nye seksjoner:
SNR: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 310/74036
SNR: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 470/74036
SNR: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 560/74036
SNR: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 220/74036
SNR: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 720/74036
SNR: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 57

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036

SNR: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036
SNR: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 88
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 938/74036
SNR: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 654/74036
SNR: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 654/74036

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/74036

2016/421102-1/200 11.05.2016 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/73686

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

24 APR 1958 4448

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

F E S T E K O N T R A K T.

Kirke- og Undervisningsdepartementet bortfester herved til Marienlyst Byggelag to tomter på tilsammen 7.439,9 m2 av Vestre Aker prestegård - gnr. 46, bnr. 1 i Aker (Oslo).

Tomtene som bortfestes i den stand de for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile dem, har følgende grenser og areeler, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Tomten Blindernveien 2.
Grenser beskrevet i målebrev 13/1 1956, dagbokført 26/1 1956, visende et areal på 4.123,8 m2, som er gitt bnr. 88, og

tomten Blindernveien 4 med grenser beskrevet i målebrev datert og tinglyst som foranstående tomt, omfattende et areal 3.316,1 m2, som er gitt bnr. 90.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1) Festetiden er 99 - niognitti - år regnet fra 1/1 1957.
2) For festet betales en årlig avgift beregnet etter 3 1/2 % av festegrunnlaget, avrundet til kr. 9.100,- - kronerni-tusenetthundre - for begge tomter, kr. 4.550,- - kroner-firetusenfemhundreogfemti - for hver av tomtene, uansett størrelse. Festeavgiften betales til Departementet eller den som måtte bli bemyndiget til å innkreve avgift med en halvpart innen utgangen av hvert halvår (30. juni og 31. desember), første gang 30. juni 1957 for den tomt som først bebygges. For den tomt som senest bebygges beregnes festeavgift fra den dag grunnarbeidet på tomten begynner, dog ikke i noe tilfelle fra et senere tidspunkt enn 1/1 1958.
   Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offent-

lige eller festeren innen to år - hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet - kreve holdt skjönn til bestemmelse om og - i tilfelle - til hvilket belöp den årlige festeavgift bör forhöyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i tomtenes verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

Skjönnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av byfogden i Oslo, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjönnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjönn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre, jfr. post 7 nedenfor.

3) I festet medfölger ingen rett utenfor eller langsmed tomtene med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4) Tomtenes mulige innhegning (oppföring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren.
Tomtene må være bebygget innen 3 - tre - år fra nærværende kontrakts godkjenning.

5) Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegården 1. prioritets panterett i de på tomtene oppförte eller oppförendes hus og anlegg.
For lån eller bidrag av det offentlige vikes dog prioritet med opptrinsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller - på særskilt söknad derom. Se pkt. 12.
1. prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 - tre - måneder etter forfallstid eller unnlatelse av tomtenes bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist, likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjönn overensstemmende med post 2.
Festet kan i övrig ikke oppheves eller oppsiges innen festetidens utlöp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser kan overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overföring av festeretten til tomten eller noen del av disse eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphörer, påhviler det ikke det offentlige noen innlösningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utförte forbedringer, hvorimotn tomtene forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst (f.eks. om tomtenes bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 - fire - måneder etter festets opphör. Skulle festet opphöre mens det påhviler hus og anlegg på tomtene lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt- eller hypotekforeninger eller hvor 1. prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafallt, jfr. post 5, skal Kirkepartementet ha rett til å sette festeren ut av tomtenes og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjörelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiverens eller vedkommende kommune til festerettens overföring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av tomtene eller deler derav til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger og liknende og hvortil der - om ekspropriasjon ikke finner sted - behöves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen grunneieren og innbetales til det offentlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til störrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjönn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfelle hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt tomtene, eller en etter disses störrelse forholdsmessig del av de prestegården påhvilende skatter m. v. - Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater, (veger) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har - uten erstatning av det offentlige - å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrörende tomtene.

11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing.

12. Under henvisning til post 5 viker grunneieren prioritet med panteretten for festeavgiften, forutsatt at Husbanken krever det og prioritetsvikelsen gir större husbanklån. På samme vilkår vikes det prioritet med panteretten for festeavgiften for det byggelån som er tilstått av Norsk Rikskringkasting.

O s l o , den 21. juni 1957.

Som fester:

MARIENLYST BYGGELAG.
Claire - Strand
Gunnar Nesheim.

Som bortfester:
Kirkedepartementet
Birger Bergersen
Thor Halvorsen.

30 AUG 1958 9872.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gr.nr. 46 bl.nr. 88 Blindernveien 2 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 14/8 19 58

Kirkedepartementet
Etter fullmakt :
Thorbjørnsen
..... Skjøteinnehaver.

MARIENLYST BYGGELAG
Hjemdal
..... Eier

Lydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

30 AUG 1958 9873.

ERKLÆRING

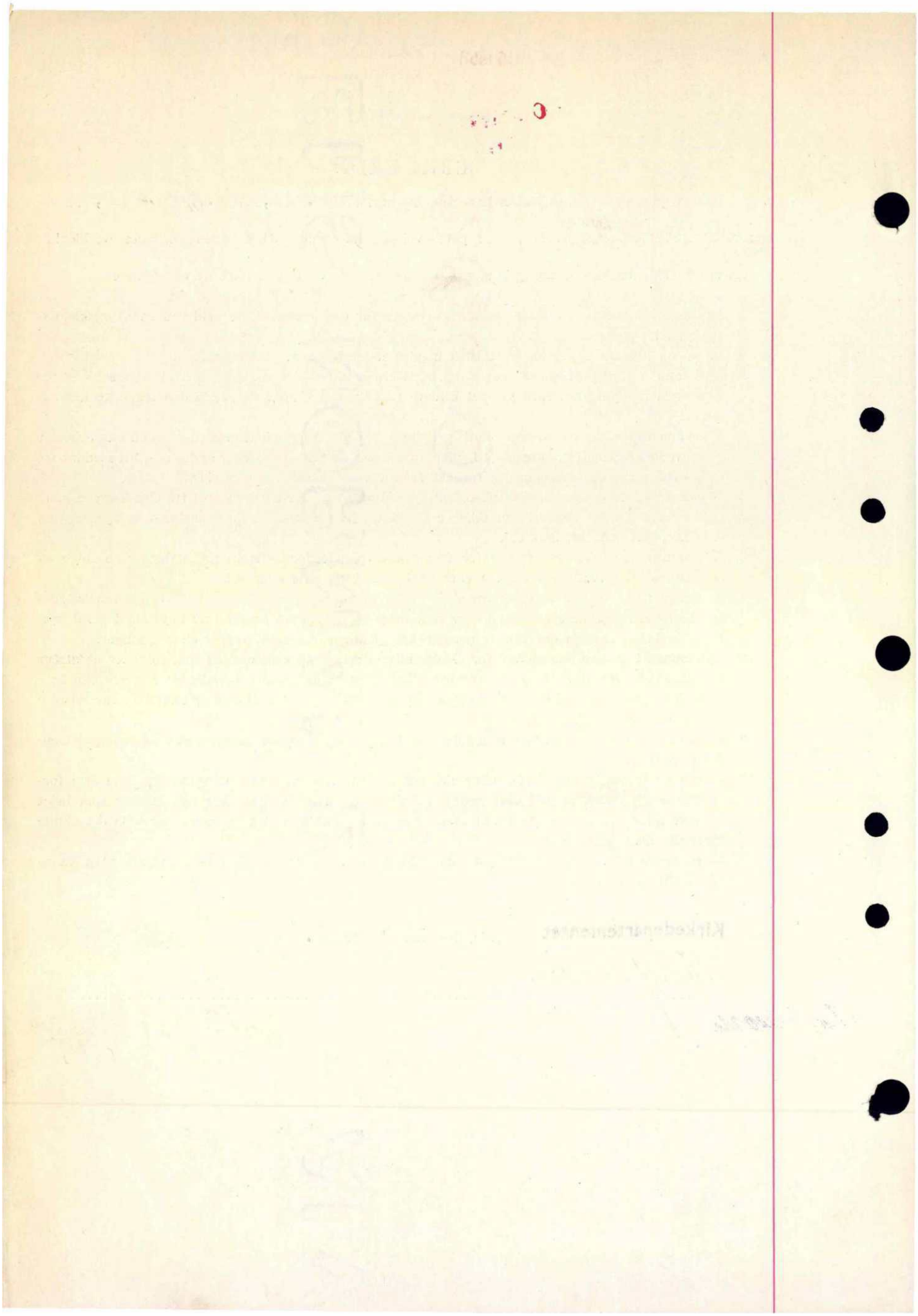
Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gnr. 46, bnr. 88 og 90,
Blindernveien 2 og 4 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 12/2 1958.

Kirkedepartementet
Etter fullmakt:
Thorjalversen
Skjøteinnehaver.

MARIENLYST BYGGELAG
Eier



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601983165
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
030190	ORRA ALEXANDER LASKEMOEN	H0101	BLINDERNVEIEN 2, 0361 OSLO
241287	ROAAS SIMEN PEDERSEN	H0105	BLINDERNVEIEN 4, 0361 OSLO
090590	MÆLAND CAMILLA	H0101	BLINDERNVEIEN 2 A, 0361 OSLO
977182425	BLINDERNVEIEN 2 OG 4 SAMEIET		Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	46	88	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr: 421102 Tinglyst: 11.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
10.5.16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/421102/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-18 13:04
Side 1 av 7

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**46**	**88**		**45 og 50**

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
977 182 425	Sameiet Blindernveien 2 og 4		
030190[redacted]	ALEXANDER LASKEMOEN ORRA	45	1/2
090590[redacted]	CAMILLA MÆLAN	45	1/2
241287[redacted]	SIMEN PEDERSEN ROAAS	50	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
45	B	545		15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
50	B	545		20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 73686 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Teller for seksjoner 45 og 50 endres uten arealoverføring. Nevner endres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 2.5.16

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo,		Se Eget	
		Samtykke	

SAMTYKKE TIL ENDRING AV ANDELSBRØK

Vi er eiere av henholdsvis seksjon 45 og seksjon 50 i Sameiet Blindernveien 2 og 4 (gnr. 46, bnr. 88 i Oslo).

Vi samtykker til at våre andelsbrøker settes ned fra 720/74036 til 545/73686. Brøken gjenspeiler det reelle arealet til leilighetene våre, og medfører ingen arealoverføringer. Leilighetene våre har samme areal som tidligere.
Endringen er vedtatt av årsmøtet i sameiet.

Eiere av seksjon 46/88//45

Oslo, 25. februar 2016

Camilla Meland
P.nr. 090590[redacted]

Alexander Laskemoen Orra
P.nr. 030190[redacted]

Eier av seksjon 46/88//50

Oslo, 25. februar 2016

Simen Pedersen Roaas
P.nr. 241287[redacted]

Vi bekrefter at ovennevnte personer skrev under dette dokumentet av fri vilje, og at de var ved full sans og samling da det ble underskrevet. Dokumentet ble signert mens vi begge var til stede. Vi bekrefter å være myndige personer over 18 år bosatt i Norge.

Anine Terland
P.nr. 091059[redacted]

Erik Bolstad
P.nr. 130477[redacted]

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
25/2-2016	Anne Terland	Anne Terland
25/2-2016	Solveig B. Skogrand	Solveig B. Skogrand

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

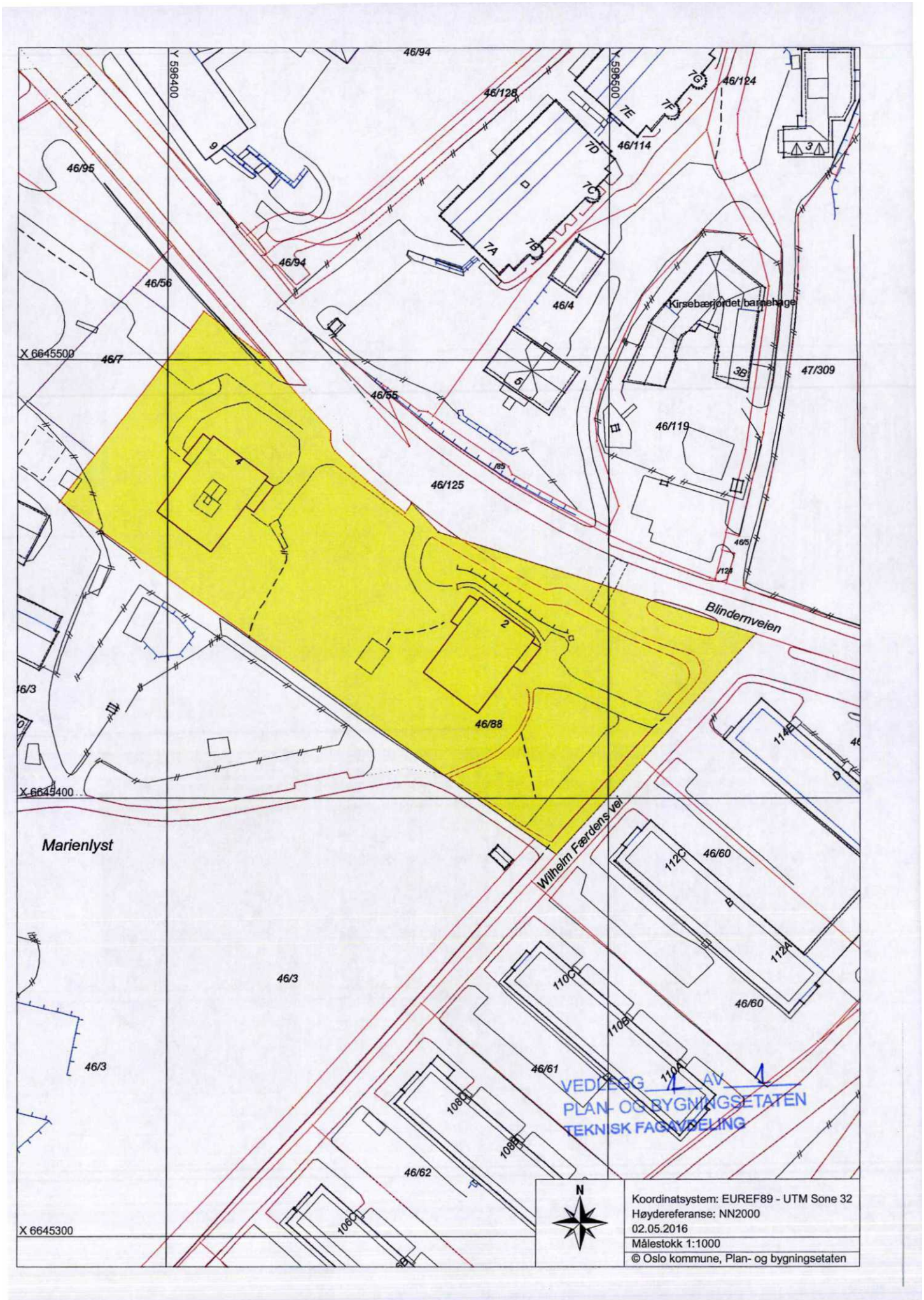
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
46	88		45, 50	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9.5.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


Y 596400
X 596500
46/94
46/128
46/124
46/114
46/95
46/94
46/56
46/4
Kirsebærlørdet barnehage
X 6645500
46/7
46/55
47/309
46/119
46/125
Blindernveien
46/88
X 6645400
Marienlyst
Wilhelm Færdens vei
46/60
46/3
46/61
46/62
X 6645300
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
02.05.2016
Målestokk 1:1000
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Oslo

Utskriftsdato: 18.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 18.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-46/88/0/23 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Wilhelm Færdens vei 10 0361 OSLO
Fakturamottaker:	Torgersen Lise Kampedalsveien 2 4770 HØVÅG
Eiernavn:	Torgersen Lise

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Wilhelm Færdens vei 11A

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestre Aker kirke Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

BARNEHAGER

Marienlyst Gård barnehage (1-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Fagerborg	3 min
Joker Blindernveien	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	11 min
Ullevål Sykehusapotek	9 min
Vinmonopolet Valkyrien	11 min

SPORT

Marienlyst skole	3 min
Sophus Bugges plass	4 min
Fresh Fitness Ullevål	6 min
EVO Adamstuen	10 min

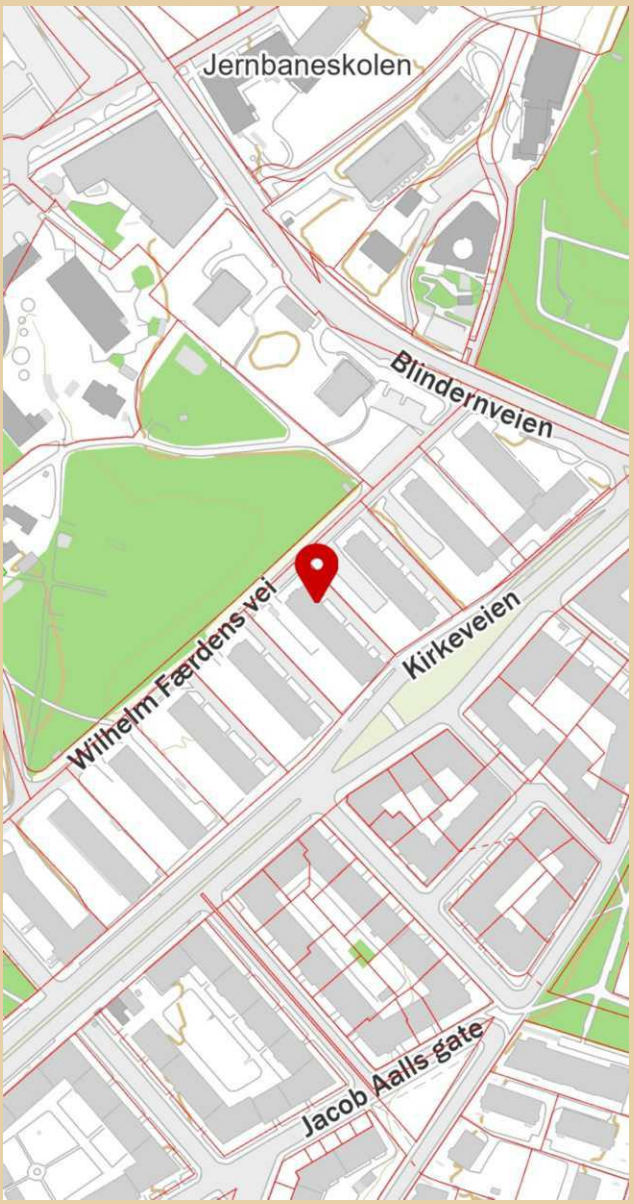
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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

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 10 A, 0361 Oslo
Gnr. 46, Bnr. 88, Snr. 23, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260185

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 88 068

E-post: sigmund.ruud@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.
