

Wilhelm Færdens vei 1A



Velkommen til

Wilhelm Færdens vei 1A



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

Majorstuen/Marienlyst

Svært lys 6-roms hjørneleilighet! Heis. Peis. Stor balkong som bader i sol! Garasjeplass* 2 bad og sep.wc. Fjernvarme

Prisantydning	9 750 000,-
Fellesgjeld	239 644,-
Omkostninger	251 091,-
Totalpris	10 240 735,-
Fellesutgifter pr. mnd	11 977,-
BRA-i	118 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	5

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no




FLEURS DU MARCHÉ
INTERIORISM



Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Wilhelm Færdens vei 1A - En svært lys 6-roms hjørneleilighet beliggende høyt og fritt, i 5. etasje, med heisadkomst, vendt i retning syd mot grøntområde, med god avstand til nabobyggene. Leiligheten oppleves som pen og er malt i nyere tid.

- Heis
- Peis
- Hyggelig utsyn mot Fagerborg og nabolaget for øvrig
- Stor, solrik balkong med god plass til utemøbler og grill
- Romslig kjellerbod på 11 kvm. Det er heisadkomst til kjelleren
- Fjernvarme - fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Offentlig kommunikasjon som buss, trikk og T-bane rett i nærheten
- Dersom andel fellesgjeld nedbetales er felleskostnadene kr. 8.077,-/mnd
- *Mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass fra selger i garasjeanlegg over gaten

Arealer og innhold

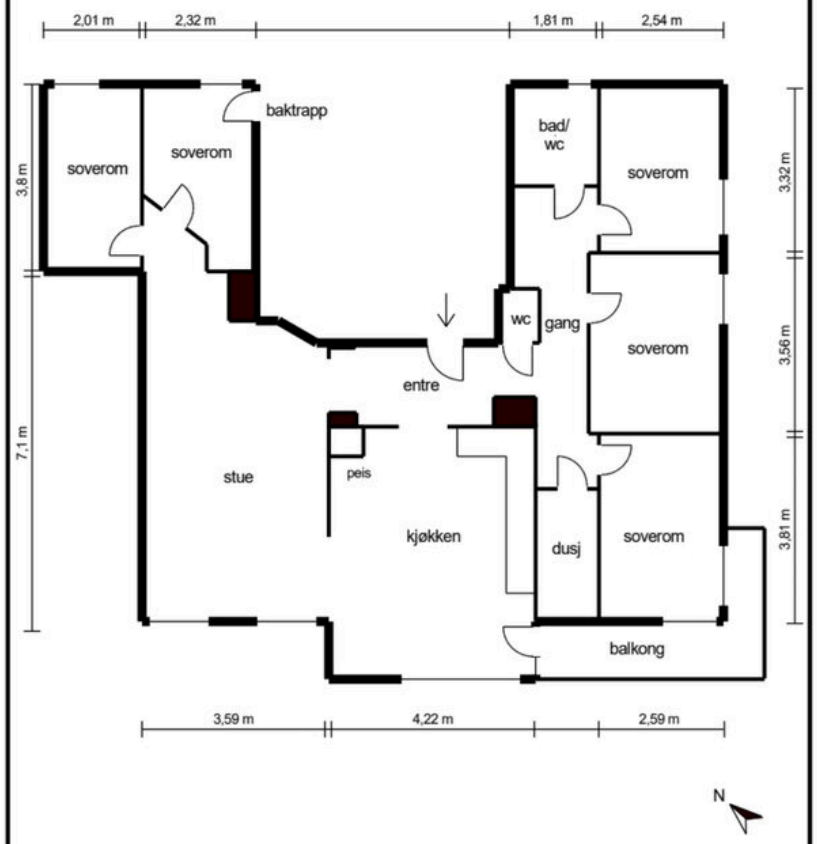
BRA-i:	118 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	129 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Entré, mellomgang, toalettrom, bad/wc, bad, kjøkken m/spiseplass, stue og 5 soverom.
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

PLANTEGNING AV WILHEIM FÆRDENS VEI 1 A



PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike. juridisk bindende.




LOUIS VUITTON










FLEURS DU
MARCHE
ROSIER





























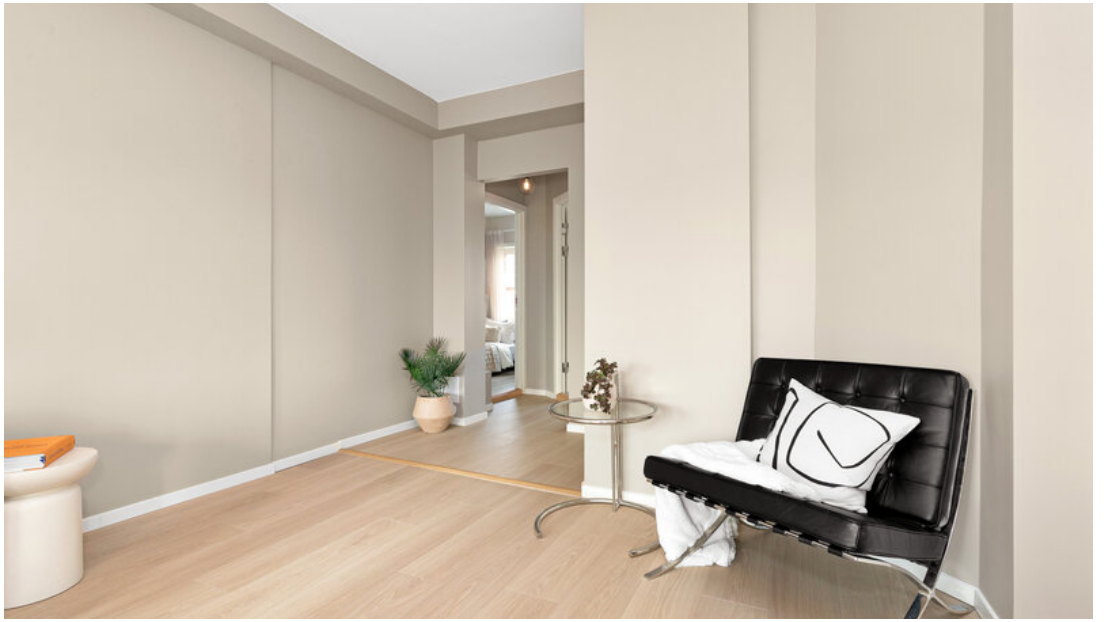

LES
FLEURS


CHANEL


LES
FLEURS



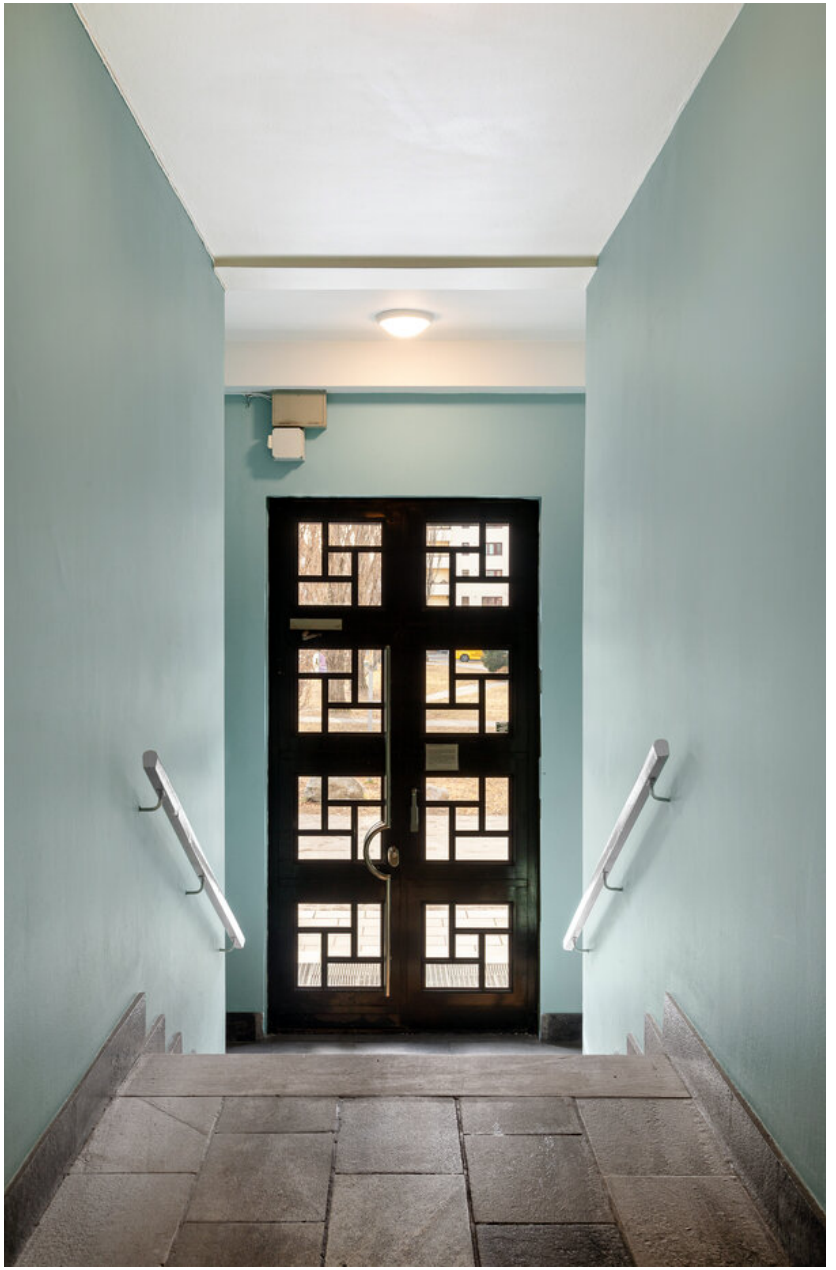













1A
Wilhelm Færdens vei
ZP
ZiOPIZZA



Informasjon

Wilhelm Færdens vei 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0185/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Wilhelm Færdens vei 1A, 0361 OSLO
Gnr 46, bnr 44, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ekebergbygg AS

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)
239 644,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 989 644,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
249 741,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
251 091,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 791,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
10 240 735,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 253 435,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
5

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Entré, mellomgang, toalettrom, bad/wc, bad, kjøkken m/spiseplass, stue og 5 soverom.

Total BRA: 118 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

Innhold

Entré, mellomgang, toalettrom, bad/wc, bad, kjøkken m/spiseplass, stue og 5 soverom. Balkong på ca. 9 m² med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 10,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Benkeplate med nedfeldt vaskekum og keramisk platetopp.
Integrert komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Waterguard. Fliser over benk.
Pumpe for spillvann for kjøkken og dusjbad koblet på samme avløpsrør/sluk. (merk at slike pumper vil kreve vedlikehold og service). Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Toalettrom:
Wc med flislagt gulv. Malte flater på vegg.
Servant. Vegghengt toalett. Takventil.
Wc rom pusset opp i regi av sameiet i 2017.

I mellomgang er det opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er etablert waterguard.

Bad:
Bad etablert i 2016/17 med dusjnisje med dør i herdet glass. Helservant med underskuffer.
Speil over servant. Pumpe for spillvann plassert under kjøkkenbenk. (merk at slike pumper vil kreve vedlikehold og service).
Senket og malt platehimling. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via dørterskel.

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad/wc:
Bad/wc pusset opp i regi av sameiet i 2017 med nedsenket dusjhjørne med dører herdet glass.
Helservant med underskuffer. Speil over servant. Vegghengt toalett.
Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights.
Flislagte vegger.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Overflater:
Gulv: Innvendig i leiligheten er gulv dekket med laminatgulv. Fliser i entre.
Laminat i stue, kjøkken og mellomgang fra 2025.
(Det bemerkes at laminat ikke er lagt under kjøkkeninnredning)

Veggflater: Veggflater malt i 2025.
Himlinger består av: Malt på pusset betong, nedsenket malte plater.
De fleste himlinger malt i 2025.
Innfelt LED belysning i himling / kassehimling på kjøkken, entre, mellomgang og bad.
Belysning fra 2017.

Ildsted:
Murt gruepeis på kjøkken.
Ildsted fungerte fint på befaringsdagen.

Balkong:
Balkong med betongdekke. Overbygget.
Oppmurt rekkverk avsluttet med faste blomsterkasser.
Sluk. Utebelysning.

Innvendige dører:
B30, brannklassifisert med lås til alle soverom.
Hvitmalte fyllingsdører til baderom og wc rom.

Dører:
Entredør B30, 35 db (brann og lyddør).
Dør til baktrapp B30, brannklassifisert fra 2019.
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1992.

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1992.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plasser i entre.
Det er opplyst at el. anlegg er skiftet med nye automatsikringer, ledninger, stikk og kontakter i 2016/17.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Avvik som krever tiltak) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 14 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 2 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 11 stykk.
TG0 - 3 stykk.

1) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Til luft inn til leiligheten er ført via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Ventilasjon i form av veggventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

2) Teknisk anlegg har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Takventil.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:
• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4) Overflater og innredning på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Enkelte sår på fronter. Fuktutsatt underside på benkeplate.

Konsekvens/tiltak:
• Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

5) Ventilasjon på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

6) Sluk, membran og tettesjikt på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Pvc sluk med synlig klemring og vannlås.

Vurdering av avvik:
• Ved befaring var sluk fylt med vann.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Spillvannspumpe på kjøkken bør kontrolleres nærmere av rørlegger.

7) Overflater gulv på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

8) Sanitærutstyr og innredning på bad/wc har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er noe fuktmerker på overflate på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Fungerer med dette avviket.

9) Ventilasjon på bad/wc har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er noe fuktmerker nederst på dør.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

10) Innvendige dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
B30, brannklassifisert med lås til alle soverom.
Hvitmalte fyllingsdører til baderom og wc rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Baderomsdører er noe påvirket av fukt i nederkant.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

11) Overflater har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Stedvis slitasje på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å lukke avviket må gulv byttes.

12) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 113 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.

Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

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

13) Balkong dør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1992.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Synlige border nederst på isolerglass. Produksjonsfeil av vinduer.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

14) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1992.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.
Synlig border i hjørne på 2-3 vinduer.

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Parkering

Selger eier en garasjeplass i garasjeanlegget under bakken, rett over veien for dette bygget. (Marienlyst garasjer). Kjøper kan kjøpe denne garasjeplassen med elbil-lader for kr. 650.000,- + omk alternativt langtidsleie den. Kjøp av garasjeplass kommer i tillegg til prisen for leiligheten og kjøper må ta høyde for at det belastes dokumentavgift ved kjøp av garasjeplass og at det er månedlige kostnader for drift av garasjeanlegget. Konferer megler for mer informasjon.

Det er også utendørs parkeringsplasser fordeles etter ventelisteprinsippet, ta kontakt med styret. Det er mulighet for tilkobling til ladestasjon El-bil.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Heis til etasjene.
Bygning trolig fundamentert til fast grunn/fjell.
Støpte betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i mur/betongkonstruksjon. Fasdader etterisolert med påført gjennomfarget puss på nylonduk.
Flat takkonstruksjon i armert betongdekke antatt tekket med papp/asfalt.
Støpte trapper, inntrinn tekket med skiferheller.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1992.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere. Kjøper gjøres oppmerksom på at det er flere leiligheter i oppgangen som leies ut og at flere av disse leilighetene eid av forskjellige aksjeselskaper.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming og varmtvann via fjernvarme. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke opplysninger om dette.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 11 977,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming og varmtvann (akonto), kabel-TV/Bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring for bygget og mer.

Felleskostnadene er fordelt som følger:
Akonto avdrag lån kr 2 150,00
Akonto renter lån kr 1 750,00
Kabel TV og Bredbånd Frihet M kr 429,00
Akonto fyring kr 2 498,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 5 150,00

Dersom andel fellesgjeld nedbetales vil felleskostnadene utgjøre kr. 8.077,- pr. mnd.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 825 962,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 465 660,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Wilhelm Færdens vei 1, orgnr. 988627011

Om sameiet

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet Kirkeveien 98 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988627011 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Tidligere vedlikehold av gården:
- 2019 Branndørene i kjelleren skiftet ut.
- 2018 Alt røropplegg under kjellergulvene rehabilitert.
- Oljefyren ble utfaset og oljetanken fjernet, fjernvarme ble installert.
- 2017 Rehabilitering av bad og utskiftning av røropplegg, vann og avløpsrør.
- 2017 Uttrekningsledningen for avløp fra bygget og ut til kommunale avløpsledningen ble rehabilitert.
- 2016 Nytt avfallsanlegg med nedsenkede siloer under bakken.
- Fasaden ble vasket og malt, samt nytt takbelegg for noen år siden.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 239 644,- pr. 31.12.2024

Lån i Handelsbanken med lånenummer 8398.72.09685 - annuitetslån med administrativ IN-ordning.
Nominell rente 7,700 % p.a., effektiv rente 8,070% p.a.
Restsaldo pr. 180325 er kr 751 283,-.
Lånet innfris/reforhandles i 2032.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.
IN-lånet kan innfris 1 gang årlig og seksjonseier må gi beskjed til forretningsfører senest 1. oktober for innfrielse ved første årsskifte.
Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Fellesformue

Kr 129 479,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten særlig tillatelse fra styret.

Sameiets forsikring

Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 37155403

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 825 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer, prydbusker og beplantning. Asfaltert adkomst til bebyggelse. Det er parkering langs gate/vei etter stedets bestemmelser.

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten ligger i 5. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget sentralt beliggende på Majorstuen/Marienlyst. Det er et perfekt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby med et yrende restaurant- og caféliv, en rekke forretninger og servicetilbud samt god kollektiv forbindelse.

Gangavstand til to av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her finner du alt fra de store motehusene til de mindre nisjeforretningene. Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Ikke langt utenfor døren finner du populære Stensparken og Marienlystparken. Gangavstand er det også til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken, med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte

skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m.

Både Bislett og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud med Sats ved Colosseum Park, Sats på Bislet og Fresh Fitness i Bogstadveien, for ikke å glemme Bislet Bad med spaanlegg. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter. Dagligvarene kan du handle på flere ulike butikker, deriblant Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Joker og kolonialen Minas like i nærheten. Meny er lokalisert i Industrigata eller ved Colosseum, hvor du også finner Vinmonopol. Døgnåpne Shell Marienlyst ligger også i umiddelbar nærhet. I gangavstand har du spesialforretningen Fromagerie, en rendyrket ostebutikk, og noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien én av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen.

På Valkyrieplass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked, her vil du som oftest finne oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m.

Kort avstand til Majorstukrysset, et viktig kollektivt knutepunkt, med alle T-banens linjer, busser og trikk. Det er også buss rett utenfor døren!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 7.3.33. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet flyttet ut i den ene stuen og det er etablert soverom der kjøkkenet var. I tillegg er det etablert et ekstra bad og opplegg for vaskemaskin i mellomgangen. Dette er ikke søkt Oslo Kommune, og er kjøpers risiko.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/44/26:
08.09.1933 - Dokumentnr: 901312 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1992 - Dokumentnr: 38757 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 144/4789
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegnet boligselgerforsikring iht vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

0,8% av salgssummen.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Wilhelm Færdens vei 1A

Wilhelm Færdens vei 1A

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	5 min 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Heltberg Bislett	15 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	15 min 1.3 km

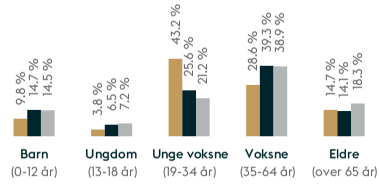
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Marienlyst Gård barnehage (1-5... 30 barn	4 min 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 57 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Marienlyst skole	3 min
Sophus Bugges plass	7 min
Fresh Fitness Ullevål	9 min
Synergy	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
OSLO kommune
gnr. 46, bnr. 44, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 Rapportdato: 13.03.2025 Oppdragsnr.: 15408-1482 Referansenummer: OW1422

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan Grøvdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående endeleilighet i 5. etasje.
Sørvestvendt balkong ut fra kjøkken.

Leiligheten pusset opp 2016/17 med nytt kjøkken, nyetablert dusjbad. Vegger sparklet og malt, himlinger sparklet og malt.
Nye B30 dører til alle soverom.
Bad/wc og toalettrom pusset opp i regi av sameiet 2017.

Veggflater malt 2025. Himlinger malt 2025.
Nytt eikelaminat i mellomgang, kjøkken og stue 2025.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn/fjell.
Støpte betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i mur/betongkonstruksjon. Fasdader etterisolert med påført gjennomfarget puss på nylonduk.
Flat takkonstruksjon i armert betongdekke antatt tekket med papp/asfalt.
Støpte trapper, inntrinn tekket med skiferheller.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1992.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Entredør B30, 35 db (brann og lyddør).
Dør til baktrapp B30, brannklassifisert fra 2019.
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1992.

Balkong med betongdekke. Overbygget. Oppmurt rekkverk avsluttet med faste blomsterkasser. Sluk.
Utebelysning.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Innvendig i leiligheten er gulv dekket med eikelaminat, laminatgulv.
Fliser i entre.
Eikelaminat i stue, kjøkken og mellomgang fra 2025.
(Det bemerkes at eikelaminat ikke er lagt under kjøkkeninnredning)

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater malt 2025.

Himlinger består av:
Malt på pusset betong, nedsenket malte plater.
Himlinger malt 2025.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere i betong.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Murt gruepeis på kjøkken.
Ildsted fungerte fint på befaringsdagen.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

B30, brannklassifisert med lås til alle soverom.
Hvitmalte fyllingsdører til baderom og wc rom.

I mellomgang er det opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Waterguard.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad pusset opp i regi av sameiet 2017.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Pvc sluk med synlig klemring og vannlås.
Bad/wc med nedsenket dusjhjørne med dører herdet glass.
Helservant med underskuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil i himling. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bad
Bad pusset opp 2016/17.
Pumpe for spillvann plassert under kjøkkenbenk.
Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Pvc sluk med synlig klemring og vannlås.
Bad med dusjnisje med dør i herdet glass. Helservant med underskuffer. Speil over servant.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via dørterskel.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Benkeplate med nedfeldt vaskekum og keramisk platetopp. Integrert komfyr, kjøl/frys og

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin.
Waterguard.
Fliser over benk.
Pumpe for spillvann for kjøkken og dusjbad.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Wc med flislagt gulv. Malte flater på vegg.
Servant. Vegghengt toalett.

Wc rom pusset opp i regi av sameiet 2017.
Takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på bad/wc og toalettrom.
Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for sameiet og er ikke vurdert.

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Til luft inn til leiligheten er ført via veggventiler.

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

Innfelt LED belysning i himling / kassehimling på kjøkken, entre, mellomgang og bad.
Belysning fra 2017.

Radiator tilknyttet fjernvarme.
Nyere og eldre radiatorer i leiligheten.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plasser i entre.
Det er opplyst at alt el. anlegg er skiftet med nye automatsikringer, ledninger, stikk og kontakter. 2016/17.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Brannteppe under kjøkkenbenk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

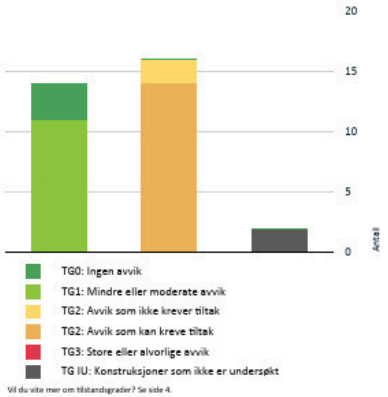
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

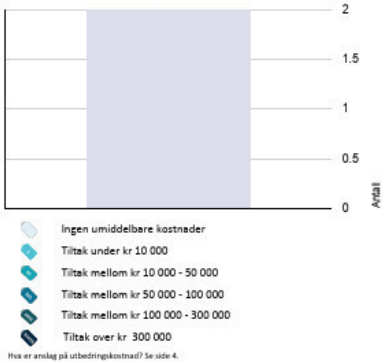
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 5. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1935

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Leiligheten har vært brukt til utleie

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn/fjell.
Støpte betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i mur/betongkonstruksjon. Fasader etterisolert med påført gjennomfarget puss på nylonduk.
Flat takkonstruksjon i armert betongdekke antatt tekket med papp/asfalt.
Støpte trapper, inntrinn tekket med skiferheller.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 1992.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.
Synlig border i hjørne på 2-3 vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Synlig border i hjørne på 2-3 vinduer.
Produksjonsfeil av vinduer.

TG 1 Dører

Entredør B30, 35 db (brann og lyddør).
Dør til baktrapp B30, brannklassifisert fra 2019.

TG 2 Dører - 2

Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1992.

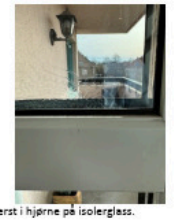
Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlige border nederst på isolerglass. Produksjonsfeil av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.



Synlige border nederst i hjørne på isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Balkong med betongdekke. Overbygget. Oppmurt rekkverk avsluttet med faste blomsterkasser. Sluk.
Utebelysning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 113 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av:
Innvendig i leiligheten er gulv dekket med eikelaminat, laminatgulv.
Fliser i entre.
Eikelaminat i stue, kjøkken og mellomgang fra 2025.
(Det bemerkes at eikelaminat ikke er lagt under kjøkkeninnredning)

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater malt 2025.

Himlinger består av:
Malt på pusset betong, nedsenket malte plater.
Himlinger malt 2025.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitasje på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å lukke avviket må gulv byttes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.



Foto viser nivellering med krysslaser i et soverom

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt gruepeis på kjøkken.
Ildsted fungerte fint på befaringsdagen.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

TG 2 Innvendige dører

B30, brannklassifisert med lås til alle soverom.
Hvitmalte fyllingsdører til baderom og wc rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdører er noe påvirket av fukt i nederkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, generelt vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Andre innvendige forhold - 2

I mellomgang er det opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Waterguard.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad pusset opp i regi av sameiet 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD / WC

Tilstandsrapport

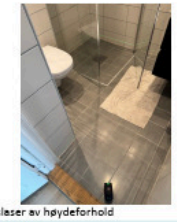
TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk med synlig klemring og vannlås.



Sluk på bad.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc med nedsenket dusjhjørne med dører herdet glass. Helservant med underskuffer. Speil over servant.
Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fuktmerker på overflate på baderomsinnredning

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil i himling. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er noe fuktmerker nederst på dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

5. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad pusset opp 2016/17.
Pumpe for spillvann plassert under kjøkkenbenk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

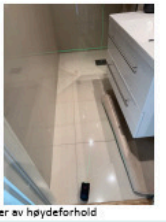
Fall mot sluk er målt til 20 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk med synlig klemring og vannlås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring var sluk fylt med vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Spillvannspumpe på kjøkken bør kontrolleres nærmere av rørlegger.



Sluk på bad.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjnisje med dør i herdet glass. Helservant med underskuffer. Speil over servant.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

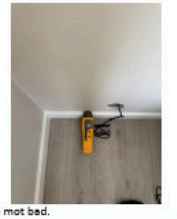
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i soverom mot bad.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Benkeplate med nedfeldt vaskekum og keramisk platetopp. Integrert komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Waterguard.
Fliser over benk.
Pumpe for spillvann for kjøkken og dusjbad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte sår på fronter.
Fuktutsatt underside på benkeplate

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Vannlås under kjøkkenbenk. Vakumpumpe for spillvann for kjøkken og bad

Tilstandsrapport



Fuktutsatt underside på benkeplate

5. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc med flislagt gulv. Malte flater på vegg.
Servant. Vegghengt toalett.

Wc rom pusset opp i regi av sameiet 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Takventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system på bad/wc og toalettrom.



Fordelerskap for rør i rør



Fortegnelse

TG IU Avløpsrør

Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for sameiet og er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Til luft inn til leiligheten er ført via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjon i form av veggventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Innfelt LED belysning i himling / kassehimling på kjøkken, entre, mellomgang og bad.
Belysning fra 2017.

TG 2 Vannbåren varme

Radiator tilknyttet fjernvarme.
Nyere og eldre radiatorer i leiligheten.

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

Gjelder originale radiatorer.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Skap plasser i entre.
Det er opplyst at alt el. anlegg er skiftet med nye automatsikringer, ledninger, stikk og kontakter. 2016/17.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ved oppussing av leiligheten 2016 / 17.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og det foreligger få opplysninger om anlegget.
    Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringskap

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Brannteppe under kjøkkenbenk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		11		11	
5. etasje	118			118	9
SUM	**118**	**11**			**9**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
5. etasje	Entré, Mellomgang, Toalettrom, Bad / wc, Bad, Kjøkken m/spiseplass, 4 Soverom, Stue		

Kommentar

Balkong ca. 8,6 m² med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 10,5 m² i kjeller.
«Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	118	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Marcus Skailand Rye	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	44		26	2825.8 m²	Ambita Infoland	Eiet

Adresse
Wilhelm Færdens vei 1 A

Hjemmelshaver
Ekebergbygg AS

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Wilhelm Færdens vei 1 A	122 / 4789

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i etablert boligområde på Marienlyst. Få min. gangavstand til off. kommunikasjoner, en rekke servicetilbud, forretninger og andre fasiliteter. Grøntarealer i Stensparken/ Marienlyst. Gangavstand til Frognerparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Adkomst fra Wilhelm Færdens vei. Forhave med brudskifer, plen, bed og beplantning. Hekk mot gate.
Sameiet disponerer biloppstillingsplasser i bakgård.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 500 000	2025

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Viste		Eier representant som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.06.2023	
2	15.04.2024	
3	15.04.2024	
4	21.03.2025	

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 44
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OW1422

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håseth, Anders Gunnar	9578-5999-4-1848563	2025-03-19 10:32:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0185/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelm Færdens vei 1A, 0361 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ekebergbygg AS v/ Anders Håseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77409722
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A-Z Byggservice AS. Skiftet dusjstang-sett på begge bad, Baderomsservant med underskap og bladebatteri, satt nytt speil på begge badene

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-Con AS. Utført el-arbeider ifb. oppussingsarbeider, se samsvarerlæring for utfyllende informasjon. Kan nevnes: montering av taklamper og diverse opprydding

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

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

Eventuell kommentar: Boligen er fra 1935, og det er gjort endringer over tid, blant annet flytting av kjøkken og etablering av et ekstra bad, utført før vår overtakelse og før eiertiden til dem vi kjøpte av. Jeg kjenner ikke til hva som eventuelt er, eller burde vært, meldt til bygningsmyndighetene

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

Beskriv: Vannpumpe på kjøkken transporterer vann fra ett av badene og kjøkken til avløpsrør. Vi tror at pumpen ganske gammel, derfor må kjøper påregne vedlikehold og/eller utskiftning av denne.

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utarbeidet i forbindelse med det pågående salget

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i tilstandsrapport og salgsoppgave

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

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jeg (selger) gjør oppmerksom på at jeg ikke har bebodd leiligheten og heller ikke har lest referater eller annen korrespondanse fra sameiet. Jeg kan derfor ikke utelukke at det foreligger saker som en kjøper burde være kjent med. Svarene jeg har gitt ovenfor må ikke anses som uttømmende eller nødvendigvis korrekte, spesielt på punkter der jeg har svart 'nei'. Dersom jeg hadde bodd i leiligheten eller eid den over en lengre periode, kunne jeg hatt bedre kjennskap til forhold som kan være relevante. Jeg anbefaler å kontakte styret i sameiet og/eller forretningsfører for å innhente ytterligere informasjon, samt å undersøke leiligheten grundig, videre lese godt gjennom tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0185/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Håseth, Anders Gunnar	**2025-03-19**

Identifikasjon

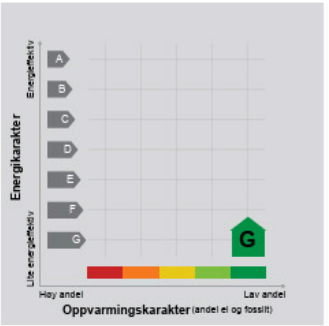
bankID Håseth, Anders Gunnar

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelm Færdens vei 1A
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127545
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-94797
Dato	20.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montering tetningslister**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Kine Fjerdingen

Oslo, 18.03.2025

Deres ref: 14-0185/25
Vår ref: 391-1-26
Eiendommens navn: Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1
gnr 46 bnr 44 snr 26 i OSLO kommune
Adresse: Wilhelm Færdens vei 1 A, 0361 OSLO
Org. nr.: 988627011
Selger: Ekebergbygg AS

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 37155403

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Lån nr: 2242; Lån nr: 2242; Akonto avdrag lån 2	kr	2 150,00
Lån nr: 2242; Lån nr: 2242; Akonto renter lån 2	kr	1 750,00
Kabel TV og Bredbånd Frihet M	kr	429,00
Akonto fyring	kr	2 498,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	5 150,00
Totalt	**kr**	**11 977,00 pr. mnd**.

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

Fyring avregnes årlig, og selger vil således få en faktura på sin del av fyringsoppgjøret ved fyringssesongens slutt. Fyringskostnadene fordeles etter eierbrøken. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Lån i Handelsbanken med lånenummer 8398.72.09685 - annuitetslån med administrativ IN-ordning.
Nominell rente 7,700 % p.a., effektiv rente 8,070% p.a.
Restsaldo pr. 180325 er kr 751 283,-.
Lånet innfris/reforhandles i 2032.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. IN-lånet kan innfris 1 gang årlig og seksjonseier må gi beskjed til forretningsfører senest 1. oktober for innfrielse ved første årsskifte.
Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 129 479,00
Andel gjeld:	kr 239 644,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

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

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

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Marcus Hultgren
Mobil: 90835414
E-post: wfv1@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Utendørs parkeringsplasser fordeles etter ventelisteprinsippet, ta kontakt med styret.
Det er mulighet for tilkobling til ladestasjon El-bil.

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Husordensregler for sameiet Kirkeveien 98

Vedtatt på ord årsmøte 08 04 2021

1. INNLEDNING

1.1. Husordensreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø og velfungerende fellesskap, og alle beboere skal sikres ro og orden. Enhver seksjonseier og beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.
1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som sjenerer andre beboere, eller forringer gårdens verdi eller utseende.
1.3. Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse i henhold til §20 i sameiets vedtekter.
1.4. Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse husordensregler. Ved utleie av seksjonene, må seksjonseier sørge for at leietakere er informert om husordensreglene og konsekvensene av mislighold.
1.5. Styret ber om å få en kontaktperson ved utleie (navn, telefon) av hensyn til sikkerhetsforhold ved evt. krisesituasjoner. Hvis ikke kontaktes seksjonseier (jf.15-3).
1.6. Klager på beboere som bryter husordensreglene, rettes til styret ved leder.

2. RO OG ORDEN

2.1 Det skal være ro i gården mellom kl. 23:00 og kl. 08:00 alle dager. Beboerne bør spesielt ta hensyn til at støy, også normal gange og snakk i oppgangene, lett sprer seg til øvrige leiligheter.
2.2 Ved oppussing og andre aktiviteter som medfører ekstra støy etc., må beboerne sette opp nabovarsel, informere og ta hensyn til naboer som berøres.

3. FELLESAREALER

Inngang og trappeoppganger

3.1 Bakgård, inngangspartier, trapper, korridorer og øvrig fellesareal må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller beboere forstyrres.

3.2 Alle inngangsdører, ved hovedinngang og bakgang, skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården.
3.3. Røyking er ikke tillatt i gårdens innendørs fellesarealer.
3.4 Fellesarealene skal ikke brukes til å sette fra seg eller oppbevare gjenstander.
Søppel og avfall må ikke plasseres i oppgangene eller i baktrapp/balkong av hensyn til luktdannelse og fordi søppel tiltrekker seg rotter og fugler. Dette gjelder også fellesarealer i 8. etasje og utgang til takterrasse.
Sykler skal ikke oppbevares i inngangen/trappeoppgangen, eller låses fast i rekkverk i inngangsparti, men kun plasseres i avsatte områder for sykkelparkering.
Trappene og inngangspartiene rengjøres ukentlig, og gjenstander må ikke plasseres slik at de er til hinder for rengjøring (som barnevogner ved trappen, sportsutstyr, sko etc.)
3.5 Reklame/papir etc. skal ikke legges igjen ved postkassene eller i trappeoppgangen.
Beboerne må selv sørge for å ta med egen post og evt. kaste det i avfallscontainerne.
3.6 Hensatte gjenstander i fellesarealer blir fjernet fortløpende og kastet av vaktmester.
Kostnader ved fjerning og kasting belastes eier.

4. **Parkering i bakgård**
4.1 Parkering for bil og motorsykkel i bakgården gjelder kun de som har kjøpt

Sameiet Kirkeveien 98 – Husordensregler

parkeringsbevis, som er gjeldende fra mars til februar. Beviset skal ligge synlig i frontvinduet.
Parkering skjer på anviste plasser etter først til mølla-prinsippet. Parkeringstillatelse kan kjøpes hos styret, informasjon gis beboere i januar måned årlig. Parkering uten bevis vil medføre gebyr for borttauing, se oppslag ved inngang til bakgården.
4.2 Feilparkerte biler, motorsykler, og tilhengere blir borttauet. Feilparkerte sykler, sparkesykler etc. vil også bli fjernet.

5. Søppel og avfall
5.1 Avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes regler for kildesortering. I bakgården er det 1 container for restavfall, bio-avfall og plastavfall, og 1 container for papir.
Avfallscontainer skal være låst (sentral-nøkkel). Benytt kommunens oppsatte containere i Wilhelm Færdens vei for glass, metall og for tekstil. Spesialavfall kan kastes i miljøstasjon ved Shell-stasjonen. Kommunen tilbyr også gjenbruksstasjon ved Colosseum, samt ukentlig mottak i nabolaget.
Brennbart avfall eller større gjenstander må beboerne selv sørge for å få fjernet.
5.2 Container settes opp for beboerne i forbindelse med dugnad, vanligvis i mai måned.

6. Kjeller
6.1 Av hensyn til fare for innbrudd, må alle beboerne bidra til at dørene til baktrappen og kjellerinngang alltid holdes låst.
6.2 Benytt kun kjellerbod som du fikk påvist av forrige eier. Kjellerbod skal være merket med navn og leil.nr. Vaktmester fører oversikt over disponering av kjellerboder på vegne av styret.
6.3 Kjellergangene skal holdes frie for gjenstander med hensyn til brannfare, evakuering og sjenanse. Hensatte møbler etc. skal ikke oppbevares i kjellergangene og være til hinder for adgang til boder, vannrør etc.

7. Fellesvaskeri
Fellesvaskeriet er tilgjengelig fra 0800 til 2200 daglig, strøm for apparatene er koplet ut fra 2200 til 0800. Det er en årlig avgift for bruk av vaskeriet, som gir adgang til vaskeriet med egen nøkkel til døren og en liten nøkkel for å reservere tid (0800-1600 eller 1600-2200). Betalt avgift gir adgang til tre vaskemaskiner, tørketrommel og tørkeskap. Kontakt styret for bruk av vaskeriet. Følg regelverk for bruk, som er oppslått i vaskeriet.

8. Fasade og balkonger

8.1. Det er forbudt for den enkelte seksjonseier å foreta seg noe som kan endre gårdens fasade, herunder utskiftning eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, Ikke tillatt med fastmonterte antenner, flaggstenger, vimpler, samt å montere utendørs belysning, utenom i original lyspunkt på balkong. Ved behov for endring eller reparasjon, avklar med styret på forhånd.
Flagg er kun tillatt ved offentlige flaggdager og merkedager. Julebelysning, i gult varmt lys, er tillatt, men blinkende lys er forbudt.
8.2 Ved behov for vedlikeholdsmaling av vinduskarmer og balkongdør skal fargekoden 's 4020 B70G' (grønnturkis) med malingstype Drygolin benyttes.
8.3 Markiser skal være i samme farge, bleket gul, som gårdens fasade. (Ved opprinnelig montering ble leverandøren Hilmar Hammerhei benyttet, hh.no)

8.3 Det må ikke settes opp eller henges opp gjenstander på balkongene/takterrasser som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene eller terrassene.

Blomsterkasser plasseres i anviste kasser i hjørneleilighetene, eller på hylle på innsiden av midtbalkongene.
8.4 Det er ikke tillatt å bygge gulv på takterrassen eller endre rekkverket rundt takterrassen uten at dette er godkjent av styret på forhånd. Ved eventuell godkjennelse må det legges vekt på at det er en form for isolasjon eller dempende materiale mellom membran (papp) og byggematerialer, slik at ikke takmembran blir skadet. Det må også påses at høyden mellom gulv og toppen på rekkverket tilfredsstiller det til enhver tid gjeldende regelverk. Det må også bygges luker for tilgang til alle sluk.
8.5 Beboerne må sørge for at slukene på balkongene ikke er tette (for løv, jord etc.) Ikke spyl balkonggulvene, fordi innvendige avløpsrør som går gjennom alle balkongene som kan bli tette og medføre oversvømmelse og skader nedover i leilighetsrekken, og kan trenge inn i leilighetene. Balkongulvene må heller vaskes på vanlig måte.
8.6 Intet må kastes ned fra balkongene.
8.7 Tepper og tøy må ikke ristes fra balkonger og vinduer (baktrappebalkong kan nyttes med forsiktighet)
8.8 Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på balkongene. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes. Ta hensyn til naboene ved grilling. Maksimal oppbevaring av brannfarlig gass kl A (flammepunkt maks + 23 gr C) er 5 liter.

9. INDRE VEDLIKEHOLD - SEKSJONENE

9.1 Seksjonseierne plikter selv å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.
9.2 Vedlikehold omfatter blant annet,
- alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning
- alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse, herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør fram til gårdens felles nedløp, klosett, servanter og badekar
- oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, vindusruter, balkonggulv, låser og nøkler (til inngangsdør og bakdør til leilighet)
9.3 Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold i egen seksjon.
Se for øvrig vedtektenes § 12 for mer utførlig informasjon om vedlikehold.

10. Inngangsdører
10.1 Seksjonseieren plikter å holde sin inngangsdør og inngangsparti vedlikeholdt og presentabel.
Oppussing, evt. utskifting av dører, lister, dørhåndtak etc., skal godkjennes av styret på forhånd, og det skal benyttes samme type og farge slik at man bevarer et enhetlig utseende. Dørblad skal være i matt sort (fargekode skal settes inn), karmer i lys gråhvit farge (fargekode settes inn). Styret tilrår originalt listverk på dørkarmen med en utenpåliggende kantlist. Dørlist i eik. Dørhåndtak skal være i messing. (Se vedlagt bilder av originalt listverk og dørhåndtak bakerst i husordensreglene).
10.2 Det er tillatt å ha dørmatter utenfor inngangsdørene.
10.3 Det er ikke tillatt å lufte ut gjennom inngangsdørene.
10.4 Seksjonseierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne o.l.
10.5 Seksjonseierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

Sameiet Kirkeveien 98 – Husordensregler

11 Bruk av seksjonene
11.1 Seksjonseier plikter å jevnlig rense sluk på kjøkken og bad. Sluk/avløp renses med flytende avløpsmiddel (eks. Mudin eller flytende Plumbo). Plumbo i pulverform skal ikke benyttes.
11.2 Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut og matrester må ikke tømmes i vask eller sluk, men kastes i grønn pose og kastes i container (jf. Punkt 5.)
11.3 Ikke kast uvedkommende gjenstander i klosettet, kun toalettpapir. (Toalettpapir av typen returpapir anbefales ikke fordi det kan tette avløp.)

12 Sentralfyr og peis
12.1 Fyringsutgiftene fordeles mellom seksjonseierne iht. vedtektene § 14. Ikke fyr for kråka.
12.2 Seksjonseierne må selv lufte sine radiatorer, og sørge for vedlikehold av radiatorkraner og lufteventiler. Det må ikke tappes vann ut av radiatorene. Vaktmester kan med vedlikehold bistå mot betaling for oppdrag.

12.4 Fyring i peisen: Husk å åpne peisspjeldet før du tenner opp i peisen. Fyr med tørr ved og god trekk. Ikke bruk bensin, parafin eller andre brannfarlige væsker ved opptenning. Ved tømming av aske fra ildstedene må dere sørge for at asken ikke inneholder glør.

Se nærmere i informasjonsskriv om hvordan få god opptenning.

13 Skilter
13.1 Skilter til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester. Gi beskjed om fornavn og etternavn til vaktmester på SMS +47 91 75 85 66, eller på e-post cpengel@online.no.
13.2 Dørklokke merkes med etternavn og evt. fornavn/forbokstav, og postkasse med fullt navn.
Ringeklokker og postkasser skal være enhetlig merket. Løse lapper blir fjernet.

14 Husdyr
14.1 Det er ikke tillatt å holde husdyr uten særskilt tillatelse fra styret. Reptiler er forbudt.
14.2 Det er strengt forbudt å legge ut fuglemat fra leilighet og i gårdens uteareal.

15 Utleie
15.1 Ved utleie har eieren det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.
15.2 Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv var seksjonseier. Seksjonseier må sørge for at leietakere er informert om husordensreglene og konsekvensene av mislighold.
15.3 Av hensyn til sikkerhetsforhold ved evt. krisesituasjoner, bes seksjonseiere/leietakere som leier ut eller fremleier seksjonen eller deler av den, gi beskjed til styrets leder om hvem som bebor seksjonen, og en kontaktperson. (jf. punkt 1.4)

16 Meldeplikt
16.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringene foretas så raskt som mulig.

17 Dugnad
17.1 Styret organiserer en til to årlige dugnader i sameiet hvor alle seksjonseiere/beboere bes delta for å ta vare på og vedlikeholde fellesarealer. Container settes ut til disposisjon for beboerne i forbindelse med dugnaden.

18 Dispensasjoner
18.1 Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.

19 Brudd på husordensregler
Brudd på husordensregler, herunder brudd på punkt 2 Ro og orden, kan medføre reaksjoner, jfr vedtektene § 20.

20 Styret
Styret kontaktes fortrinnsvis gjennom e-post til kirkeveien98@gmail.com eller post@enqvist.no. Styrets medlemmer kan også kontaktes direkte, se informasjon om gjeldende styre i informasjonsskriv.

21 Vaktmestertjenester
Engelstad gårdservice utfører vaktmestertjenester for gården. Vaktmester kontaktes helst ved SMS på tlf +47 91 75 85 66, eller ved beskjed i vaktmesters postkasse.
Vennligst ikke kontakt vaktmester på tlf. i helgene eller utenfor arbeidstid.

22 Heisene
Lian Heis har serviceavtale for heisene. Kontaktinformasjon er oppslått i heisene. Problemer med heisene kan også meldes til vaktmester på SMS +47 91 75 85 66, eller på tlf i hans arbeidstid. Følg instruksjonene i heisen ved heisstans med personer i heisen. Feil blir i hovedsak kun rettet opp på hverdager.

Råd om opptenning og fyring av peisen

Husk å åpne peisspjeldet før du tenner opp i peisen. Fyr med tørr ved og god trekk. Ikke bruk bensin, parafin eller andre brannfarlige væsker ved opptenning.

Ved opptenning i ildsteder er det viktig å tilføre rikelig med friskluft inn i boenheten. Dette er mest viktig i opptenningsfasen. La frisklufts-ventiler eller et vindu/terrassedør være i åpen stilling når dere starter oppfyringen.

Sørg også for at ventiler og dører på ildstedet er i åpen stilling i starten. Benytt dere av mye opptenningsved (småved) og opptenningsbriketter slik at dere får en hurtig oppvarming i brennkammeret (kalde skorsteiner blir raskere varmere og da stiger røyk lettere).

Etter hvert kan ventiler på ildstedet skrus noe igjen og dørene kan lukkes og større ved kan benyttes.

Ved tømming av aske fra ildstedene må dere sørge for at asken ikke inneholder glør.

NB

Ventiler, dører og spjeld på ildstedene skal være i lukket stilling når de ikke benyttes.

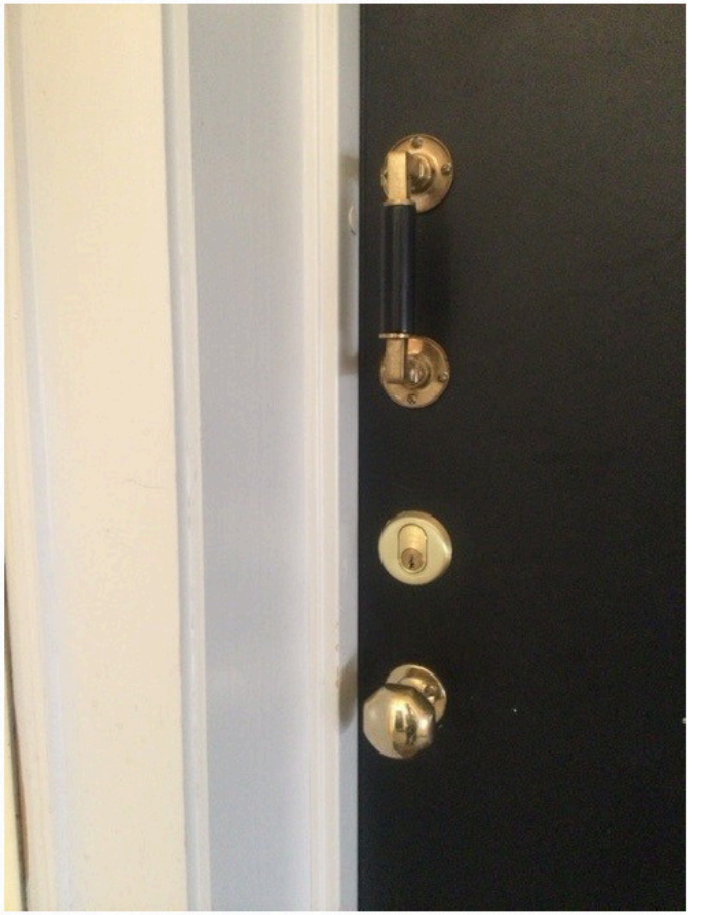
Ventiler for friskluft på vegg eller øverst på vinduskarmen bør alltid stå åpen om du fyrer eller ikke. Det er både bra rent helsemessig og for å ikke skape fyringsproblemer for andre og dere selv. Husk at dere deler skorsteinsløpene med andre beboere.

Unngå pipebrann. Ta straks kontakt med brannvesenet dersom det tar fyr i pipa.

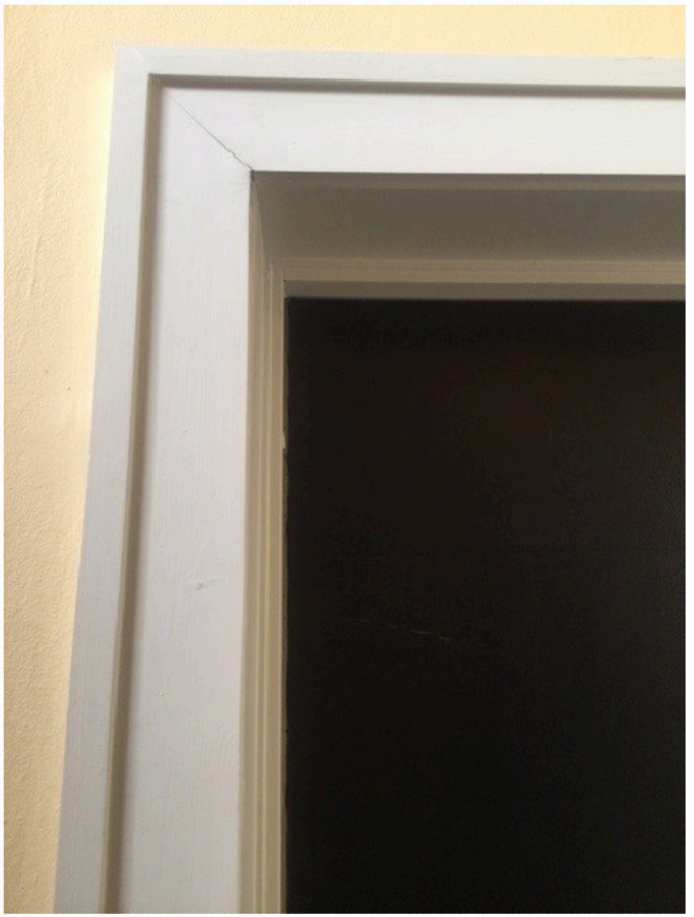
Bruk ikke fuktig eller behandlet ved. Benytt heller ikke ildstedet som søppelforbrenning.

Oppfyring av ildstedene med ildsfarlig væske kan være meget brannfarlig.

Sameiet Kirkeveien 98 – Husordensregler



Sameiet Kirkeveien 98 – Husordensregler



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 98

Ekstraordinært årsmøte avholdes
Tid: 15. juni 2023 kl. 18.00 – 16 juni 2023 kl. 18.00
Sted: Digital avstemning i Microsoft Forms,
link til skjema sendes i egen epost

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Endring av sameiets navn og endring av vedtektenes §1.
   I forbindelse med at Oslo kommune har vedtatt å endre sameiets adresse fra Kirkeveien 98 A-C til Wilhelm Færdens vei 1 A-C foreslår styret at sameiet endrer navn fra Sameiet Kirkeveien 98 til Sameiet Wilhelm Færdens vei 1 for å gjenspeile sameiets adresse. Dette medfører samtidig at vedtektenes §1 endres til følgende: «Sameiets navn er Sameiet Wilhelm Færdens vei 1».

Oslo, 8. juni 2023
Styret i Sameiet Kirkeveien 98

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Kirkeveien 98
Tid: 15-16. juni 2023
Sted: Digital avstemning i Microsoft Forms

Konstituering

- 8 seksjoner avga sin stemme i skjemaet.
- Styreleder Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Aina Strand ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Endring av sameiets navn og endring av vedtektenes §1**
   Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at sameiet skal endre navn til Sameiet Wilhelm Færdens vei 1 samt at vedtektenes §1 endres til følgende: «Sameiets navn er Sameiet Wilhelm Færdens vei 1».

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering.

Oslo 17. juni 2023

Marcus Hultgren
møteleder

Aina Strand
seksjonseier

V E D T E K T E R

for

SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 1

sist revidert ekstraordinært årsmøte 16. juni 2023

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Wilhelm Færdens vei 1.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 46, bnr. 44 i Oslo kommune. Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetens avgrensning fremgår av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg, se vedlegg 1. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet omfatter 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Med de begrensninger som følger av Eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Til hver seksjon hører en kjellerbod. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bod. Se vedlagte kjellerbodplan.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Eier av seksjon 37 og 41 har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin respektive leilighet frem til ordinært årsmøte 2052. Den eksklusive bruksretten innebærer at eier av respektive seksjon overtar sameiets vedlikeholdsansvar for dette arealet i perioden. Vedlikeholdsansvaret innebærer ikke utskifting eller reparasjon av bærende konstruksjoner som hører til bygget. Det er en forutsetning for den eksklusive bruksretten at den til enhver gjeldende eier av seksjon 37 og 41 følger det gjeldende regelverk, både sameiets og offentlig regelverk. Ved eventuell overdragelse av eierforhold vil ny eier stå ansvarlig for arbeid utført av tidligere eier.

Styret og deres representanter skal gis uforbeholden tilgang til arealet for nødvendig vedlikehold og tilsyn, og skal ha mulighet å passere gjennom arealet for å komme til taket ved behov. Hvis ikke styret gis denne muligheten har styret rett til å ta ned eventuell sperring for å få tilgang til å utføre nødvendig vedlikehold.

Bruksarealet på terrassens nordside følger oppsatt sort gelender fra ytre gelender over gulv til det ytre hjørnet på terrassen

§ 3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål. Dog skal seksjon 6 benyttes til næringsformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. En endring av formål krever reseksjonering. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseierne og de seksjonseierne til enhver tid tillater å benytte bruksenheten skal rette seg etter gårdens ordensregler, j fl § 11. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Ved utleie skal ansvarlig kontaktperson oppgis.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6

Ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 6, 5. avsnitt, 2. pkt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår

c) behandle budsjett for neste driftsår

d) velge styremedlemmer

e) velge revisor når denne er på valg

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

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan delta i avstemming om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og § 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke

avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum.

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

e) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen krever tilslutning fra den det gjelder

Beslutning om at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like krever uttrykkelig tilslutning fra den det gjelder

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene velges med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Bare myndige og fysiske personer kan velges til styremedlemmer.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, forskrifter, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

Styret er vedtaksført når halvparten eller mer av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller særinteresse i.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Det samlede styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 11

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder ordensreglement av 25 mai 2005, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av senere sameiermøte.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat, andre slukkemidler, røykvarsler

d) skap, benker, innvendige dører og karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler membran og sluk

g) Vegg, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom etter våtromsnormen og slik at lekkasjer unngås. Ved slikt vedlikehold skal det benyttes autorisert håndverker med våtromssertifikat.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

Før ombygging av leilighet, skal plantegninger forelegges styret. Vesentlig ombygging av leilighet, så som flytting av kjøkken, bad og endring av røropplegg, skal godkjennes av styret. Ved søknadspliktig ombygging skal godkjenning fra offentlig myndighet foreligge før søknad til styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 12. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader, og skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,

b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,

c) lys/oppvarming av fellesarealer,

d) kostnader ifm. forretningsførsel,

e) styrehonorarer.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre tillegg på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal avsettes til vedlikeholdsfond og hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste år.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjoneiernes side.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 18

Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle seksjonseier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle seksjonseier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39.

Medfører en seksjoneiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjoneierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelses kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan

settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

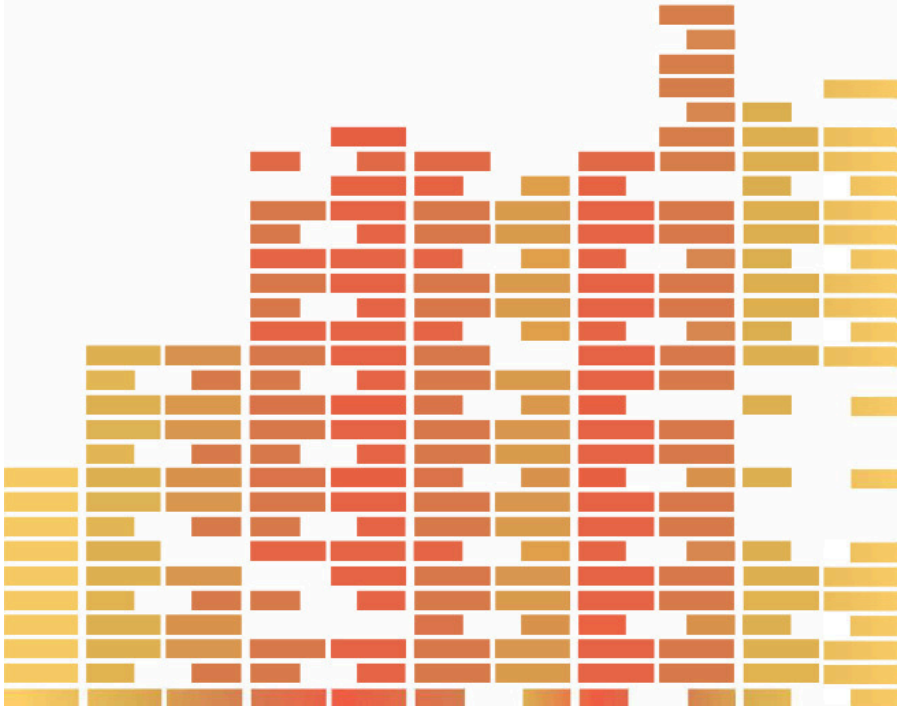
§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse, i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

Ordinært årsmøte 9. april 2024



Til seksjonseiere i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 gir herved:

.....

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 9. april 2024.

....., den ...../ 2024

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 9. april 2024 kl. 19.30
Sted: Kinosalen, Deichmanske bibliotek Majorstuen
Harald Hårfagres gate 2, 0363 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Forslag fra styret
    a. Sykkelbod
    b. Porttelefonsystem
    c. Revisjon av husordensreglene
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 20. mars 2024
på vegne av styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport side 3-7
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023 side 8-18
- Vedlegg ad sak 4 a-c side 19-34
- Budsjett 2024 side 35-36
- Vedlegg ad sak 6 side 37

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Marcus Hultgren
Styremedlem	Cecil Ringdal Wiel
Styremedlem	Hanna Mørreaunet Selvaag
Styremedlem	Hanna van der Hagen
Styremedlem	Aina Strand

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988627011 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.
Sameiet byttet sommeren 2023 navn fra Kirkeveien 98 til Wilhelm Færdens vei 1 fordi Oslo kommune har endret navn på gateadressen i henhold til matrikkelen.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 37155403. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

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

eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
7 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023
Styret har gjennomført 6 styremøter i perioden, i tillegg til utstrakt kontakt per e-post og telefon.

Kontaktinformasjon til styret
Styrets e-postadresse er per tiden kirkeveien98@styremail.no
I forbindelse med at sameiet gjennomførte en navneendring i fjor, planlegger styret å endre denne e-postadressen til wfv1@styremail.no
Endringen vil bli aktivert fra og med 1. juni 2024, og e-poster sendt til den gamle e-postadressen etter denne datoen vil ikke komme frem.

Feilparkerte sykler og elsparkesykler
Styret erfarer dessverre at flere av beboerne og deres gjester parkerer elsparkesykler på fortauet utenfor gården på en måte som kan hindre gange for andre fotgjengere, barnevogner, rullestoler mm. og bidrar til forsøpling. Som gårdeiere har vi ansvar for at fortauet er fremkommelig for alle. Det er også en viktig skolevei for mange barn. Det hender også at hensatte sparkesykler blir kastet opp i hekken rundt gården. Vi oppfordrer til at de som bruker disse syklene viser hensyn og setter fra seg disse på egnet sted, blant annet settes de opp ved bussholdeplassen i Kirkeveien.

Styret minner også om at det er forbudt med sykkelparkering i oppgangene. Sykler som parkeres i oppgangene vil bli fjernet uten advarsel. Vi ber om at eiere gir beskjed til sine respektive leietakere om dette.

Beboerportal
Styret minner om at den enkelte beboer har tilgang til sameiets beboerportal på enqvist.on.no hvor det er mulig å finne kontaktinformasjon til styret, gjeldende husordensregler/vedtekter og mye annet. Tilgang til beboerportalen gjelder for både eiere og leietakere. Ved første gangs bruk må man opprette en bruker.

Dugnad
Det ble avholdt dugnad den 8. mai 2023 med svært godt oppmøte. Styret ønsker å takke alle fremmøtte som var med og bidro på dugnaden.
Vårens dugnad er planlagt til 6.mai 2024. Det vil som vanlig bli bestilt container i tilslutning til dugnaden. Styret oppfordrer eiere som ikke har mulighet å delta selv på dugnaden om å sende sine leietakere på dugnaden.

Vedlikehold
Det ble gjennomført malearbeider på deler av fasaden langs Kirkeveien og på undersiden av balkongtakene ved oppgang A, samt maling av hele oppgangene ferdigstilt i november 2023. Styret oppfattet tiltaket som positivt mottatt, og har fått flere positive tilbakemeldinger i ettertid.

Det er også gjennomført reparasjon av den ene avfallsbrønnen, hvor containeren var skadet. Dette tok dessverre tid fordi leverandøren i Tyskland var forsinket med leveransen. Det var derfor for lite kapasitet i avfallsanlegget en periode.

Det er også gjennomført befaring med leverandør av brannsikre dører til baktrappen, for de som har meldt at det var lysglipp i dørsprekken. Firmaet påpekte at dette som oftest skyldtes at døren ikke var lukket godt nok, og at man etter å ha låst døren kan løfte håndtaket litt opp, som vil gjøre at døren «klikker igjen». Han informerte for øvrig at ved evt. brann vil et belegg i dørlisten tette dørsprekken ytterligere.

Planting og beskjæring utearealer
Styret fikk gjennomført en del planting og beskjæring av utearealene utført av Skaaret Landskap i august 2023. Vi vurderer ytterligere utbedring våren 2024.

Heiser
Heisene ble renovert i 2004. Deler av heismekanikken er mye eldre, og heisene og de betydelige vedlikeholdskostnadene ved disse er et gjentagende diskusjonstema i styret, og eventuell fremtidig utskifting vil bli vurdert basert kostnad for utskifting sammenlignet med forventet kostnad for vedlikehold.

Styret oppfordrer til at heisene brukes med forsiktighet til det de er beregnet for, nemlig persontransport, og at de ikke utsettes for overlast. Det er også viktig å vente med å åpne døren til heisen er stoppet. Vaktmester har montert dørstoppere, for å redusere belastningen på dørhengslene.

Brannsikring
Styret arbeider med å få etablert et brannsikringssystem for gården. De planlagte utbedringene av avvik som var tenkt utført i 2023 er utsatt til 2024 på grunn av at den leverandør som var foretrukket trakk seg fra oppdraget, og det ikke var andre tilbud som var økonomisk forsvarlige. Det vil bli gjennomført befaringer med flere andre leverandører i nær fremtid og forhåpningen er at utbedringene blir gjennomført i løpet av 1. halvår 2024.

Husordensregler
Fra tid til annen mottar styret, både skriftlige og muntlige, klager på bråk, og vi minner derfor igjen om at husordensreglene praktiseres strengt, og vil igjen påpeke at det er lytt mellom leilighetene, og overdreven festing og beruselse som sjenerer naboene ikke blir akseptert. Ved gjentagelse kan dette føre til utkastelse.

Det er viktig at de som leier ut sine leiligheter informerer sine leieboere om dette. Styret oppfordrer den enkelte beboer som blir plaget av bråk og lignende at melde fra til styret på kirkeveien98@styremail.no. (Merk: ny e-postadresse fra 1. juni; wfv1@styremail.no) Prøv å få med så mye konkret informasjon om forholdet, tid og sted, som mulig. Dette gjør det enklere for styret å følge opp klagen i ettertid.

Nye husordensregler og informasjon

For å gjøre regelverket enklere å forholde seg til, har styret utarbeidet nye husordensregler som supplerer vedtektene, jf. sak 4.c på årsmøtet. Styret vil også utarbeide et informasjonsskriv til eiere og beboere med praktisk informasjon om sameiet og ulike forhold som vi erfarer det etterspørres informasjon om.

Avregning varme
Sameiet har inngått en avtale med Brunata om installasjon av målere for avregning av varme. Installasjonen ble gjennomført på høsten 2023 og første avregning vil bli gjennomført per 31. mai 2024.

Nye saker
Styret har også fulgt opp sak fra forrige årsmøte om å få etablert bedre sykkelparkering og sykkelbod, jf. sak 4.a. Pga. en del problemer med ringeklokkene og døråpner, vil styret foreslå å oppgradere nytt porttelefonsystem, jf. sak 4 b.

Vaktmester
Styret vil takke sameiets faste vaktmester gjennom mange år, Carl-Preben Engelstad, for en god innsats i året som har gått. Vi ønsker samtidig å gjøre oppmerksom på at sameiets faste vaktmester i tillegg til de ordinære oppgavene gjør en del ekstraoppgaver for sameiet som vi hadde måttet leie inn andre eksterne leverandører for å utføre hvis ikke dette hadde blitt utført av vaktmester. Dette innebærer at en del av kostnadene i forbindelse med vaktmestertjenesten hadde havnet på andre kostnadskonti hvis vi hadde leid inn en annen håndverker eller reparatør.
Styret presiserer at tjenester vaktmester yter seksjonseiere og leietakere utenom faste oppdrag, faktureres den enkelte direkte.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 491 385,- etter avskrivninger av heiser på kr 91 558,- og avfallsløsning på kr 68 510,-, mot et budsjettert underskudd på kr 674 535,-.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et korrekt og rettvisende bilde av sameiets stilling og drift ved årsskiftet. Styret er ikke kjent med at det har inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme sameiets resultat og stilling.

Styret foreslår at årets underskudd, kr 491 385,- overføres egenkapitalen.

Økonomi/Likviditet
Likviditeten i sameiet er god.

Lån med administrativ IN-ordning
På årsmøte 30. mars 2017 ble det vedtatt å opprette en administrativ IN-ordning på lånenummer 8398.72.09685 i Handelsbanken og den enkelte kan løse inn sin andel den 01.01. hvert år etter gitte regler. Styret og forretningsfører må varsles **senest 31. oktober** ved ønske om innløsing av sin andel. Dersom man innfrir sin andel av lånet fritas man fra å betale fremtidige renter og avdrag på lånenummer 8398.72.09685, men hefter likevel for sin andel tilsvarende eierbrøken dersom sameiet misligholder sin forpliktelse overfor banken.

Per 31.12.2023 er det totalt 5 seksjoner som ikke har innfridd sin andel.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% fra 1. juli 2024. Kabel-tv og bredbånd vil bli regulert iht. inngående faktura fra leverandør. For nærmere detaljer viser vi til vedlagte oversikt.

Oslo, den 5. mars 2024
Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Resultatregnskap

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 059 968	2 162 532	2 162 532
Andre inntekter	2	352 164	243 360	60 739
Sum driftsinntekter		**2 412 132**	**2 405 892**	**2 223 271**
Styrehonorar		160 000	160 000	140 000
Andre personalkostnader	3	22 560	22 560	19 740
Avskrivninger	4	160 068	160 068	160 068
Kommunale avgifter		346 549	445 000	372 017
Vedlikehold	5	1 039 023	1 126 000	239 629
Kollektiv avtale TV/bredbånd		239 285	102 960	189 124
Driftskostnader	6	649 551	613 100	480 766
Honorarer	7	100 275	165 000	205 324
Forsikring		223 651	257 889	237 559
Andre kostnader	8	8 888	27 850	9 007
Sum driftskostnader		**2 949 851**	**3 080 427**	**2 053 235**
Driftsresultat		**-537 719**	**-674 535**	**170 036**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	104 999	0	38 246
Finanskostnader	10	58 665	0	0
Netto finansresultat		**46 334**	**0**	**38 246**
Årets resultat		**-491 385**	**-674 535**	**208 281**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-491 385	0	208 281
Sum overføringer		**-491 385**	**0**	**208 281**

Balanse

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	4	203 729	363 797
Sum anleggsmidler		**203 729**	**363 797**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		68 671	40 268
Forskuddsbet. kostnader		206 091	100 563
Fyringsoppgjør	11	0	164 187
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	12	0	920 630
Bankinnskudd mv.	13	4 047 561	4 151 405
Sum omløpsmidler		**4 322 323**	**5 377 052**
Sum eiendeler		**4 526 052**	**5 740 849**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	14	3 099 295	4 504 826
Sum egenkapital		**3 099 295**	**4 504 826**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	15	845 042	929 682
Sum langsiktig gjeld		**845 042**	**929 682**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		33 909	27 357
Fyringsoppgjør	11	28 633	0
Leverandørgjeld		362 075	107 208
Påløpte kostnader		157 097	171 777
Sum kortsiktig gjeld		**581 715**	**306 342**
Sum gjeld		**1 426 757**	**1 236 024**
Sum egenkapital og gjeld		**4 526 052**	**5 740 849**

OSLO, 31.12.2023 / 05.03.2024
Styret for Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Kjell Markus Hultgren Styrets leder	Aina Strand Styremedlem	Hanna Louise Van Der Hagen Styremedlem
Cecil Elisabeth Ringdal Wiel Styremedlem	Hanna Selvaag Wangsmo Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Prinsippendring
Det er i 2023 endret prinsipp for føring av lån som er omfattet av administrativ IN-ordning. Virkningen av prinsippendringer er før mot egenkapitalen. Se note 12 og 14 for nærmere omtale.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Parkeringsleie	110 400	134 400	53 239
Vaskeri	6 500	6 000	7 500
IN-lån innkrevd fra eiere	132 304	0	0
Kabel-TV	102 960	102 960	0
Sum	**352 164**	**243 360**	**60 739**

IN-lån innkrevd fra eiere består av akontobeløp og avregninger for renter og avdrag som er innkrevd i 2023.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560	19 740
Sum	**22 560**	**22 560**	**19 740**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Varige driftsmidler

	Heis	Avfallsløsning	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	924 983	685 103	1 610 086
Årets tilgang	-		-
Arets avgang			-
Anskaffelseskost 31.12	**924 983**	**685 103**	**1 610 086**
Akkum avskrivn. 01.01	732 464	513 825	1 246 289
Årets avskrivninger	91 558	68 510	160 068
Akkum. avskrivn. 31.12	824 022	582 335	1 406 357
Bokført verdi 31.12	***100 961***	***102 768***	***203 729***
Antatt levetid	10 år		
Avskrivningsplan	lineær		

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedl. bygning - innv.	120 189	200 000	13 376
Prosjekt elbillading	0	0	126 570
Vedlikehold utearealer	63 993	50 000	6 995
Vedl. bygning - utv.	351 771	30 000	8 000
Vedlikehold vaskeri	0	6 000	0
Vedlikehold heis	363 002	105 000	84 688
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	10 000	0
Vedlikehold VVS	13 757	20 000	0
Lekkasjer, skader	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	30 000	0
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	0
Vedlikehold brannanlegg	0	600 000	0
Vedl./drift fyringsanlegg	126 313	0	0
Vedlikehold diverse	0	55 000	0
Sum	**1 039 023**	**1 126 000**	**239 629**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
El.strøm Fellesanlegg	78 186	95 000	33 038
Driftskostnader	0	17 000	0
Renhold	132 515	130 000	98 684
Annen renovasjon	34 125	10 000	36 348
Skadedyrkontroll	12 888	12 500	17 768
Snøbrøyting, strøing, etc.	34 421	30 000	27 016
NORIK - årslisenser	9 552	9 600	8 885
Vaktmestertjenester	245 511	247 000	230 180
Variable	90 939	50 000	18 025
Dugnad	10 789	11 000	10 823
Porto, Kopiering	628	1 000	0
Sum	**649 551**	**613 100**	**480 766**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	11 330	11 000	10 300
Forretningsførsel	80 955	81 000	76 228
Ekstraarbeid	0	5 000	0
IN-lån adm.gebyr	5 376	5 400	5 000
Beboerportal	2 614	2 600	2 460
Konsulenttjenester	0	60 000	111 336
Sum	**100 275**	**165 000**	**205 324**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	2 650	2 650
Styre- og årsmøter	1 000	5 000	1 000
Styreutgifter	0	5 000	1 560
Bankomkostninger	3 327	5 000	3 591
EHF-fakturagebyr	0	200	23
Øvrige driftskostnader	1 685	10 000	190
Øreavrunding	-23	0	-5
Sum	**8 888**	**27 850**	**9 007**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	1 654	0	0
Renteinntekter bank	76 992	0	12 697
Gjensidige kundeutbytte	26 353	0	25 549
Sum	**104 999**	**0**	**38 246**

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Gjeldsrenter IN - lån 09685	58 665	0	0
Sum	**58 665**	**0**	**0**

Grunnet prinsippendring for IN-lån er renter tilknyttet IN-lånet også ført i resultatet.

Note 11 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Akonto fyring	-1 125 034	-127 810
El.strøm fyring 47157,	1 096 401	291 997
Sum	**-28 633**	**164 187**

Note 12 Lån – ikke innfridd fra seksjonseiere

Frem til 31.12.2022 ble lånet som behandles som administrativ IN-lån, ført i balansen.
Ved låneopptak ble lånebeløpet inntektsført, og det ble opprettet en fordring i balansen, som gjaldt de som ikke hadde innfridd sin del av lånet.

Vi har fra og med regnskapsåret 2023 endret prinsipp for føring av lånet, slik at innkrevde lånekostnader og betalte renter føres i resultatregnskapet.
Den delen av lånefordringen fra 31.12.2022 som ikke er avregnet i 2023, er derfor tilbakeført mot egenkapitalen.

De det gjelder dekker lånets løpende kostnader, og renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes årlig.

Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.
Se også note 14 Egenkapital

Note 13 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.45475	1 943 456	2 124 277
Boligbanken spare	2 104 105	2 027 114
BN 9235.24.47708	0	14
Sum	**4 047 561**	**4 151 405**

Note 14 Annen egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	4 504 826	4 296 544
Prinsippendring IN-lån	-914 145	-
Disponering av årets resultat	-491 385	208 281
Egenkapital 31.12.	**3 099 295**	**4 504 826**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 15 Langsiktig gjeld

Handelsbanken - Administrativ IN-ordning

Lånenummer 8398.72.09685, innfrielse 2032	
Renter per 31.12.23: 7,45% nominell	
Annuitetslån over 10 år	
Opprinnelig 2021	1 005 654
Nedbetalt tidligere	75 972
Nedbetalt i år	84 640
Saldo lån 09685 pr. 31.12	**845 042**

Kr 386 020,- forfaller om mer enn 5 år.

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån, ved at det er inngått en administrasjonsavtale mellom eierseksjonssameiet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

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

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette. Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje en gang årlig, pr 31.12.

Seksjonseier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er utgangen av oktober.

Note disponible midler

		Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01		4 150 081
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-	491 385
Tilbakeføring avskrivninger		160 068
Tilbakeføring likv.effekt IN	-	78 156
C. Disponible midler 31.12		**3 740 608**
Årets endringer disponible midler	-	409 473
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler		4 322 323
- Kortsiktig gjeld		581 715
Disponible midler 31.12.		**3 740 608**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 30F80-SEVN7-I VFXO-S CWV-KXONS-M DM86

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

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 30F80-SEVN7-I1VFXD-5C9VV-KKQN5-MDM86

SAK 4.a Sykkelbod

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Kvalifisert flertall (2/3)**

Bakgrunn for sak:
Styret har gjennom flere år mottatt ønsker fra beboere om å sørge for organisert sykkelparkering på eiendommen. Styret har nå utredet kostnadene for et slikt prosjekt og plasseringen av dette. Styret har evaluert tre ulike plasseringer og landet på en innstilling, se vedlagte presentasjon.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å gjennomføre installasjon av sykkelskur til en forventet nettkostnad av kr 250 000,-. Installasjonskostnaden finansieres gjennom de ordinære felleskostnadene og er tenkt nedbetalt gjennom fremtidige leieinntekter.

Sykkelskur i bakgården
Wilhelm Færdens vei 1

Oppsummering

Bakgrunn

Styret har gjennom flere år ved ulike anledninger mottatt ønsker / oppfordringer om å bygge sykkelskur i sameiet.

Styret har nå utredet hva det vil koste å bygge et slikt skur, og hvor det kan plasseres.

Styret har evaluert 3 ulike plasseringer av skuret og landet på en innstilling.

Innstilling

Bygge sykkelskur med plass til ca. 35 sykler.

Plassering i bakgården ved søppelcontainere. Parkering #1 & #2 fjernes og denne plassen brukes til sykkelskur.**

Hensikten er primært å ha et tilbud til sykler man ønsker å ha innelåst samt under tak.

Kostnaden for å oppføre skuret inkl. bygning, stativer og elektrisk lås er beregnet til kr. 265 000 inkl mva. Oslo kommune vil refundere 20% av kostnaden. **Dvs vil kostnaden for sameiet bli ca. kr. 212 000.**

Det foreslås at beboere betaler **kr. 75 per sykkel per måned** for å disponere en plass i sykkelskuret. Hensikten med å i det hele tatt ha en betalingsløsning er tredelt:

1) Bidra til finansiering av prosjektet
2) «De som benytter tilbudet betaler»-prinsippet
3) Bidra til å holde «orden» slik at man har kontroll på hvem som har hvilke sykler i skuret

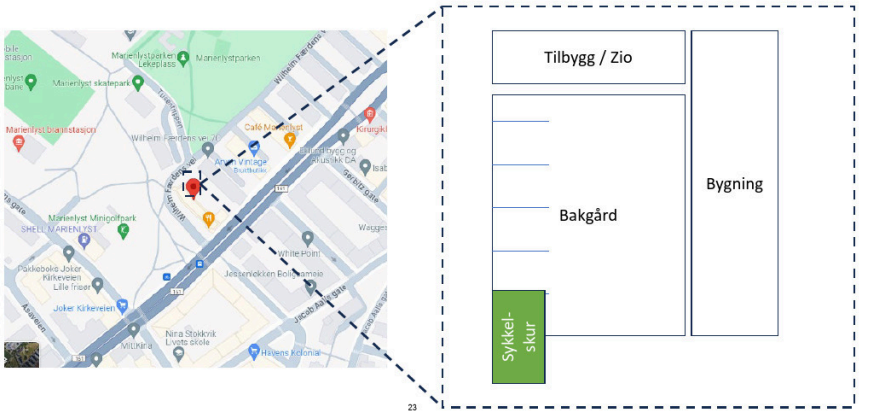
** Styret har vurdert 3 ulike plasseringer og funnet ut at dette er eneste mulige plassering. «Inntektstapet» fra parkeringsplasser blir begrenset da det stort sett har vært ledige parkeringsplasser (dvs. ikke utleid) gjennom de siste årene

Inspirasjon fra nabolaget



Planskisse

ILLUSTRATIVT



Beskrivelse



Beskrivelse

Bygge sykkelsur ved siden av søppelkontainere.

Bruke 2 parkeringsplasser på bygging av skur

Dimensjoner

Bredde: 6-7m
Dybde: 2.5-3.5 m
Høyde: 2-2.5 m

Ønsker å ha 2-etasjes stativ inne i skuret + noe plass til vogner m.m.

3 stk 5+5 stativer plasseres inne i skuret



https://www.suveren.no/sr-10-2-sykkelstativ-i-to-hoyder

3 stk 5+5 stativer plasseres i skuret – totalt 30 plasser. I tillegg vil det være plass til ca. 5 sykler på resterende gulvflate.

Budsjett og finansiering

BUDSJETT

NOK inkl mva

Hva	Antall	Pris stk	Totalt	Kommentar
Bygning			207,900	Tilbud fra Tømrermester Are Hansen AS inkl mva, arbeid og materialer**
Sykkelstativ	3	14,395	43,185	Sykkelstativ 10-2 med plass til 5+5 sykler per stk ink mva; 3 stk stativer gir 30 sykler
Elektrisk lås	1	4,000	4,000	Elektrisk dørlås med kode. Yale Doorman eller lignende
Annet			10,000	Bortkjøring av søppel, uforutsett m.m.
Estimat			265,085	
				**5% påslag i pris gitt nov'23 i forventet prisøkning mellom nov'23 til mai'24 ved byggestart

FINANSIERING

NOK eks. Mva.

Oslo kommune	20%	53,017	Link
Egenfinansiering	80%	212,068	

Vi har allerede fått tilsagn fra Oslo kommune om å dekke inntil 20% av kostnadene

Sak: TSP102167-1 - Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Tilsagn om tilskudd til etablering av trygg sykkelparkering

Vi viser til søknad registrert den 15.12.2023 om tilskudd til å etablere trygg sykkelparkering og har gleden av å informere om at søknaden er innvilget i henhold til tabellen under.

Navn	Antall	Kostnad	Tilsagn
Trygg sykkelparkering i borettslag og sameier	30 stk	261 085	52 217

Gyldighetstid:

Tilsagnet gjelder fra **31.12.2023** til **31.12.2024.** Det er et vilkår for utbetaling av tilskudd at tiltaket i sin helhet gjennomføres innenfor denne gyldighetsperioden. Det vil si at sykkelparkeringen ikke kan være kjøpt eller bestilt før tilsagn ble innvilget og at ferdigmelding må være innsendt innen fristen den 31.12.2024. Dersom dette ikke overholdes vil tilsagnet bortfalle og saken avsluttes uten utbetaling av tilskudd.

Oppsummering

Styret foreslår å oppføre et sykkelskur i bakgården til Wilhelm Færdens vei 1.

Sykkelskuret vil oppføres på sameiets tomt i bakgård som alle beboere har tilgang til. Sykkelskuret vil plasseres på to av parkeringsplassene som eies av sameiet, dvs. en endring fra bilparkering til sykkelparkering.

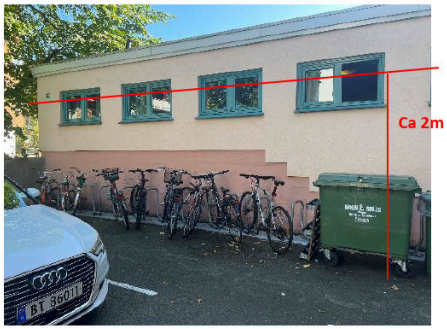
Dimensjonene vil være ca 6-7m x 2.5-3.5 m dvs. 24.5 kvm tilsammen (maks). Skuret vil ha plass til 30 sykler i to-etasjes sykkelstativ, samt plass til ca. 5 sykler frittstående på gulv.

Det vil etableres en leieordning for beboerne med månedspris på kr. 75 per sykkel. Skuret vil låses med en elektrisk lås slik at kun de som har leie vil ha tilgang. Se eget vedlegg med foreslåtte regler.

Sykkelskuret vil plasseres ved søppelcontainerne og på plassene til dagens parkeringsplass 1 og 2. Styret har evaluert flere alternativer og kommet frem til at dette er optimal plassering. Se appendiks.

Appendiks

Alternativ plassering 1: Innerst i bakgården



Evaluering – ikke aktuelt

Styret evaluerte først en plassering innerst i bakgården. Dette er ikke en mulighet da høyden på skuret må være ca 2.5 meter og vil blokkere vinduene i tilbygget.

Alternativ plassering 2: I skråning mot Kirkeveien 100 / Wilhelm Færdens vei 3



Evaluering – ikke aktuelt

Etter befaring sier tømrer følgende - Det vil være krevende å grave plass i skråningen mot kv100 pga:

- Røtter fra trær må fjernes (kan påvirke trærne på tomten til kv100)
- Fjerning av stein
- For å holde på plass jord etter graving vil det måtte bygges en ganske kraftig mur - dyrt
- Vanskelig å få til uten at parkeringene må flyttes 1-2m inn mot hovedbygget (vårt bygg) – da gjenstår lite plass til å navigere biler osv.

SAK 4.b Forslag fra styret om porttelefonsystem

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Porttelefonsystemet til sameiet er modent for utskifting, og styret har gjennomført en undersøkelse blant beboerne som bekrefter at ca. 40% av leilighetene opplever problemer med systemet.

Styret har innhentet flere tilbud, men har så langt ikke mottatt et tilbud som gir en tilfredsstillende løsning til en ok pris. Styret ønsker derfor å be årsmøtet om en fullmakt til å innhente flere tilbud og inngå en avtale med den leverandør styret finner best til en forventet pris på opptil kr 200 000,-.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med den leverandør styret velger å gjennomføre oppgradering av porttelefonsystemet til en forventet kostnad opptil kr 200 000,-.

SAK 4.c Forslag fra styret revisjon av husordensregler

Forslagsstiller: **Styret**
Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Styret oppfatter dagens versjon av husordensreglene som noe omfattende. De inneholder i tillegg til et regelverk også en del informasjon til beboere.

Styret foreslår å dele opp de eksisterende husordensreglene i to deler, hvorav en forenklet versjon inneholder de regler som er gjeldende samt en annen del som består av generell informasjon til beboere.

Vedlagt ligger styrets forslag til forenklede husordensregler.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar nye husordensregler som presentert i vedlegg til innkallingen.

Husordensregler for Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 9.4.2024

- Det skal være alminnelig ro i gården mellom kl. 23.00 – 07.00 på hverdager, og fra kl. 24.00 – 09.00 i helger og helligdager. Støyende arbeid, slik som boring/oppussing, skal ikke utføres i tidsrommet 18.00-08.00 alle dager. Ved behov for støyende arbeid eller fester skal berørte naboer informeres ved nabovarsel. Merk at tider for ro gjelder uavhengig av utført nabovarsel eller ikke.
- Alle inngangsdører, både hovedinngang og bakgang, skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården.
- Sameiets fellesareal inne og ute må ikke benyttes slik at de forringes unødvendig. Nedsøpling av avfall, snus, sneiper og lignende er ikke tillatt.
- Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesarealene, slik som sportsutstyr, avfallsposer, møbler, sko og lignende.
- Sykkelparkering er forbudt utenfor anviste områder ved sykkelstativer. Feilaktig sykkelparkering kan medføre at sykkelen vil bli fjernet på eiers regning og risiko.
- Det er forbudt med lading av elektriske artikler slik som elsykkel, rullestol og lignende i fellesareal. Dette på grunn av brannrisiko.
- Alt avfall skal sorteres iht. kommunens gjeldende regler for kildesortering og kastes i respektive avfallsbeholder i bakgården eller i kommunens gjenbruksstasjoner
- Mating av fugler på eiendommen er ikke tillatt, med mindre det gjelder fugler som holdes som husdyr.
- Samtlige parkeringsplasser i bakgården leies ut til private, og det er parkeringsforbud for de som ikke har en aktiv leieavtale på en anvist plass. Ved eventuell feilparkering risikerer man både bot og eventuell fjerning av kjøretøy for eiers regning og risiko.
- Fasaden må ikke endres. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, antenner, flaggstenger, vimpler eller lignende. Flagg er kul tillatt ved offentlige flaggdager og merkedager. Det er kun tillatt med utendørs belysning i originalt lyspunkt på balkong. Julebelysning i varmt gult lys er tillatt, men blinkende lys er forbudt.
- Kun elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på balkong, ikke kullgrill. Vis hensyn.
- Hold balkong ren og ryddig. Hold sluk på balkongene og takrenner fri for rusk, særlig etter vinteren, for å unngå at sluk og renner blir tette. Ikke spyl på balkongene.
- Dyrehold er tillatt, bortsett fra reptiler. Ta hensyn til øvrige beboere.
- Eventuelle brudd på husordensregler bes rettet til styrets leder.

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Andel felleskostnader	2 055 274	2 059 968
Felleskostnader		**2 055 274**	**2 059 968**
3635	Parkeringsleie	96 000	110 400
3640	Vaskeri	6 000	6 500
3681	IN-lån innkrevd fra eiere - 09685	0	132 304
3763	Kabel-TV	206 000	102 960
3903	Inntekter elbillading	10 000	0
Andre inntekter		**318 000**	**352 164**
Sum driftsinntekter		**2 373 274**	**2 412 132**
5330	Styrehonorar	160 000	160 000
Styrehonorar		**160 000**	**160 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560
Andre personalkostnader		**22 560**	**22 560**
6010	Avskrivninger	160 068	160 068
Avskrivninger		**160 068**	**160 068**
6320	Kommunale avgifter	475 000	346 549
Kommunale avgifter		**475 000**	**346 549**
6600	Vedlikehold bygning - utvendig	210 000	120 189
6605	Vedlikehold utearealer	50 000	63 993
6610	Vedlikehold bygning - innvendig	60 000	351 771
6611	Vedlikehold vaskeri	6 000	0
6612	Vedlikehold heis	145 000	363 002
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	200 000	0
6620	Vedlikehold VVS	20 000	13 757
6621	Lekkasjer, skader	10 000	0
6625	Vedlikehold elektro	30 000	0
6640	Vedl.hold ventilasjon	10 000	0
6642	Vedlikehold brannanlegg	400 000	0
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	0	126 313
6690	Vedlikehold diverse	50 000	0
Vedlikehold		**1 191 000**	**1 039 023**
7690	Kabel-TV	206 000	239 285
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**206 000**	**239 285**
6340	El.strøm Fellesanlegg 60705	95 000	78 186
6347	Driftskostnader fyringsanlegg	17 000	0
6360	Renhold	140 000	132 515
6380	Annen renovasjon	15 000	34 125
6381	Skadedyrkontroll	12 500	12 888
6384	Snøbrøyting, strøing, etc.	35 000	34 421

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6556	NORIK - årslisenser	10 100	9 552
6785	Vaktmestertjenester	260 000	245 511
6786	Variable vaktmestertjenester	80 000	90 939
6791	Dugnad	11 000	10 789
6940	Porto, Kopiering	1 000	628
Driftskostnader		**676 600**	**649 551**
6700	Revisjon	13 000	11 330
6710	Forretningsførsel	85 000	80 955
6711	Ekstraarbeid	5 000	0
6713	IN-lån adm.gebyr	5 600	5 376
6715	Beboerportal	0	2 614
Honorarer		**108 600**	**100 275**
7500	Forsikringspremie	200 000	223 651
Forsikring		**200 000**	**223 651**
7400	Kontingenter	3 000	2 900
7700	Styre- og årsmøter	5 000	1 000
7710	Styreutgifter	5 000	0
7770	Bankomkostninger	5 000	3 327
7771	EHF-fakturagebyr	200	0
7790	Øvrige driftskostnader	10 000	1 685
7797	Øreavrunding	0	-23
Andre kostnader		**28 200**	**8 888**
Sum driftskostnader		**3 228 028**	**2 949 851**
Driftsresultat		**-854 754**	**-537 719**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	1 654
8051	Renteinntekter bank	150 000	76 992
8070	Andre finansinntekter	0	26 353
Finansinntekter		**150 000**	**104 999**
8151	Gjeldsrenter IN - lån 09685	0	58 665
Finanskostnader		**0**	**58 665**
Netto finansresultat		**150 000**	**46 334**
Årets resultat		**-704 754**	**-491 385**

SAK 6 Styrevalg

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Sittende styre:

Styreleder	Marcus Hultgren	valgt til årsmøte 2025
Styremedlem	Hanna M. Selvaag	valgt til årsmøte 2025
Styremedlem	Cecil Ringdal	valgt til årsmøte 2025
Styremedlem	Aina Strand	på valg
Styremedlem	Hanna van der Hagen	på valg

Styret har fungert som valgkomité og har følgende forslag til nytt styre:

Styreleder	Marcus Hultgren	ikke på valg
Styremedlem	Cecil Ringdal	ikke på valg
Styremedlem	Hanna M. Selvaag	ikke på valg
Styremedlem	Aina Strand	velges for 2 år til årsmøte 2026
Styremedlem	Hanna van der Hagen	velges for 2 år til årsmøte 2026
Varamedlem	Morten Ringdal	velges for 1 år til årsmøte 2025

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1
Tid: 09.april 2024, kl. 19:30
Sted: Kinosalen, Deichmanske bibliotek Majorstuen
Harald Hårfagres gate 2, 0363 Oslo

Konstituering

- 28 seksjoner var representert, hvorav 18 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og Sigurd Holte Sandvik ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
  Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Kjersti Amundsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 491 385,- og en egenkapital på kr 3 099 295,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 160 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Sykkelbod**
      Vedtak:
      Årsmøtet avviste forslaget med 11 stemmer for og 16 stemmer mot.

   b. **Porttelefonsystem**
      Vedtak:
      Årsmøtet vedtok at styret skal gjennomføre en undersøkelse av problematikken med dagens porttelefonsystem begrenset oppad til kr 20 000,-. Hvis det viser seg å være mest kostnadseffektivt å reparere eksisterende system vil dette bli gjort, i annet fall gir årsmøtet styret fullmakt til å inngå avtale med den leverandør styret velger å gjennomføre oppgradering av porttelefonsystemet til en kostnad begrenset oppad til kr 200 000,-.

   c. **Revisjon av husordensreglene**
      Vedtak:
      Årsmøtet vedtok enstemmig endringer av husordensregler som presentert i vedlegg til innkallingen.

5. **Budsjett 2023 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Etter vedtak i sak 4a ble posten for vedlikehold bygning utvendig redusert til kr 0,-. Det ble foreslått en økning av felleskostnadene på 5% fra 1. juli 2024 som ble enstemmig vedtatt.

   Budsjettet viser etter endringene et underskudd på 543 689,-og forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.07.2024. Kostnad for kabel-tv og internett vil bli regulert iht. inngående kostnad fra leverandør.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

6. **Valg**
   Styret har fungert som valgkomité og presenterte sitt forslag til nytt styre som vist i vedlegg til innkallingen. Sigmund Aas ble foreslått som nytt varamedlem i tillegg til eksisterende forslag. Det forelå ingen andre kandidater. Samtlige ble valgt ved akklamasjon.

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Marcus Hultgren	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Hanna M. Selvaag	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Cecil Ringdal Wiel	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Aina Strand	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hanna van der Hagen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Morten Ringdal	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Sigmund Aas	Valgt for 2 år i 2024

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til digital signering.
Møtet ble avsluttet kl. 21:15.

Oslo, 10. april 2024

Marcus Hultgren
møteleder

Kjersti Amundsen
seksjonseier

Husordensregler for Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 9.4.2024

- Det skal være alminnelig ro i gården mellom kl. 23.00 – 07.00 på hverdager, og fra kl. 24.00 – 09.00 i helger og helligdager. Støyende arbeid, slik som boring/oppussing, skal ikke utføres i tidsrommet 18.00-08.00 alle dager. Ved behov for støyende arbeid eller fester skal berørte naboer informeres ved nabovarsel. Merk at tider for ro gjelder uavhengig av utført nabovarsel eller ikke.

- Alle inngangsdører, både hovedinngang og bakgang, skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården.

- Sameiets fellesareal må ikke benyttes slik at de forringes unødvendig. Nedsøpling av avfall, snus, sneiper og lignende er ikke tillatt.

- Det skal ikke oppbevares gjenstander i fellesarealene, slik som avfallsposer, møbler, sko og lignende.

- Sykkelparkering er forbudt utenfor anviste områder ved sykkelstativer. Feilaktig sykkelparkering kan medføre at sykkelen vil bli fjernet på eiers regning og risiko.

- Det er forbudt med lading av elektriske artikler slik som elsykkel, rullestol og lignende i fellesareal. Dette på grunn av brannrisiko.

- Alt avfall skal sorteres iht. kommunens gjeldende regler for kildesortering og kastes i respektive avfallsbeholder.

- Mating av fugler er ikke tillatt, med mindre det gjelder fugler som holdes som husdyr.

- Samtlige parkeringsplasser i bakgården leies ut til private, og det er parkeringsforbud for de som ikke har en aktiv leieavtale på en anvist plass. Ved eventuell feilparkering risikerer man både bot og eventuell fjerning av kjøretøy for eiers regning og risiko.

- Fasade må ikke endres. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, antenner, flaggstenger, vimpler eller lignende. Flagg er kul tillatt ved offentlige flaggdager og merkedager. Det er kun tillatt med utendørs belysning i originalt lyspunkt på balkong. Julebelysning i varmt gult lys er tillatt, men blinkende lys er forbudt.

- Kun elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på balkong, ikke kullgrill. Vis hensyn.

- Hold balkong ren og ryddig. Hold sluk på balkongene og takrenner fri for rusk, særlig etter vinteren, for å unngå at sluk og renner blir tette. Ikke spyl på balkongene.

- Dyrehold er tillatt, bortsett fra reptiler. Ta hensyn til øvrige beboere.

- Eventuelle brudd på husordensregler bes rettet til styrets leder.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
VIKINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0320/23
Vår referanse: 3206171/21636469
Bestilling: C3 2023-06-13 (7) 114

Dato
13.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
38757	105	13.8.1992	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	46	44	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

DAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO

1. Grunneiendom (gnr./bnr./fnr./snr.)																							
Kommunenr.	Kommunenavn											Knr.			Gnr.			Bnr.			Festenr.		
0301	OSLO														46			44					

2. Hjemmelshaver(e)																							
Adresse/e. Postkasse (1NT utfyll)																							
Navn																							
DEN NORSKE LÅFEFORENING																							

Sted andel %

Dokn 38757 Tinglyst: 13.08.1992 Erstb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Avgrensning																							
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av vedtatt/endelig fordelingsplan																							
Snr.	Før-nr.	Bruk (leilet)	S.nr.	Før-nr.	Bruk (leilet)	S.nr.	Før-nr.	Bruk (leilet)	S.nr.	Før-nr.	Bruk (leilet)	S.nr.	Før-nr.	Bruk (leilet)	S.nr.	Før-nr.	Bruk (leilet)	S.nr.	Før-nr.	Bruk (leilet)	S.nr.	Før-nr.	Bruk (leilet)
	m2			m2			m2			m2			m2			m2			m2			m2	
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1			11			21			31			41			51			61			71		
2			12			22			32			42			52			62			72		
3			13			23			33			43			53			63			73		
4			14			24			34			44			54			64			74		
5			15			25			35			45			55			65			75		
6			16			26			36			46			56			66			76		
7			17			27			37			47			57			67			77		
8			18			28			38			48			58			68			78		
9			19			29			39			49			59			69			79		
10			20			30			40			50			60			70			80		
Sum fellere																							
= nåværet																							

4. Begrensende tekst[2]
Bruk her bare hvis det opplysninger som ikke kan inngå ovenfor.
Til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser i forhold til sameiet skal sameiet ha 1. prioritets pantsikkerhet i hver seksjon for et beløp på kr. 25.000.-.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og planlegning vedrørende tinglysingsmyndighet i de tilfeller, hvorav det skal være på tinglysingsgebyr.
2) Det er forutsetningsvis forutsatt at hver seksjon skal ha rettighet til bruk av fellesarealene.
3) Ved flere hjemmelshavere skal det av disse fremgå hvilken hjemmelshaver som skal stå oppført.
4) Ved oppdeling uten at det skal opprettes nye matrikkelnummer, kan det benyttes følgende forkortelser: B = bolig, F = fritidsbolig, G = garasjeanlegg, U = uthus, BF = bolig/fritidsbolig, BG = bolig/garasjeanlegg, BU = bolig/uthus, FG = fritidsbolig/garasjeanlegg, FU = fritidsbolig/uthus, GU = garasjeanlegg/uthus, BFG = bolig/fritidsbolig/garasjeanlegg, BFU = bolig/fritidsbolig/uthus, BGU = bolig/garasjeanlegg/uthus, FGU = fritidsbolig/garasjeanlegg/uthus, BFGU = bolig/fritidsbolig/garasjeanlegg/uthus.
5) Hvis oppdeling ikke skal tre i kraft inntil en nærmere angitt dato, skal dette fremgå av begjæringen.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas en for. Andre avtaler kan avsettes av en egen særskilt erklæring, som tinglyses på de enkelte seksjoner. Forslag til slike erklæringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til tinglysingsmyndighet.

Nr. 2005 Forlag Sem & Stenersen Polsm. AS, Oslo 4-90

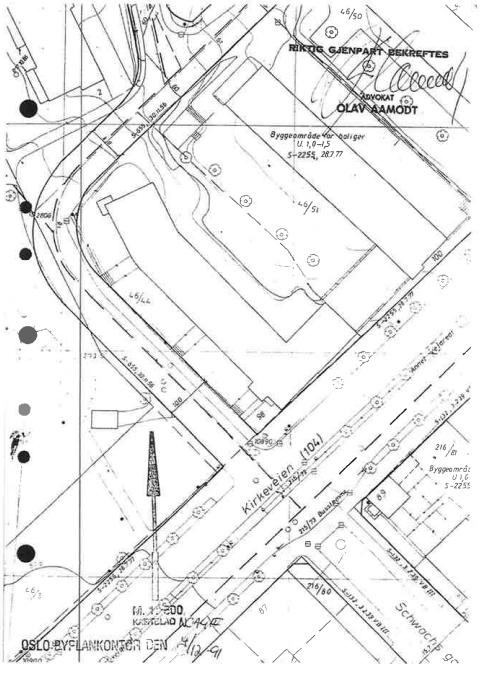
5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovbrig krav (§ 7 i 1) Godkjent av Kommunalde partementet
Undertegnede erklærer at
a) ☐ seksjoneringen gjelder et produsert byggetrygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt eller ☑ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsoverflytelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt
b) ☑ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Det er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
c) ☑ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller ☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder bosettelig eller selskapelig med samme formål som boligtilsatz, som er vilket for 23.4.1993 (§ 5 nr. 3, annet ledd).
d) ☐ tilstrekkelig av samerettsloven bygget på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☑ bruksenhetenes arealy eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes vekt.
Fylles inn i dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:
a) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, behandlet eller reguleringsplan for forhåndsvarsling til forhåndsvarsling eller bolig- og byggingsloven eller by-forbedringsloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet (§ 5 nr. 4, tredje ledd eller ☑ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen
f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ombygning (plan- og bygningsloven § 93).
g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til flere (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.
Vedlegg
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og forlagsmålig målsmulighet. På tegningene er grønnskrie for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (dorilag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller eventuelle om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5a)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5b)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til flyktler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter	
Sted, dato	Hjemmelshaver(e)s underskrift(er)
Lysaker, den 3.6.92	Harry Martin Svabø (sign.) Harry Martin Svabø

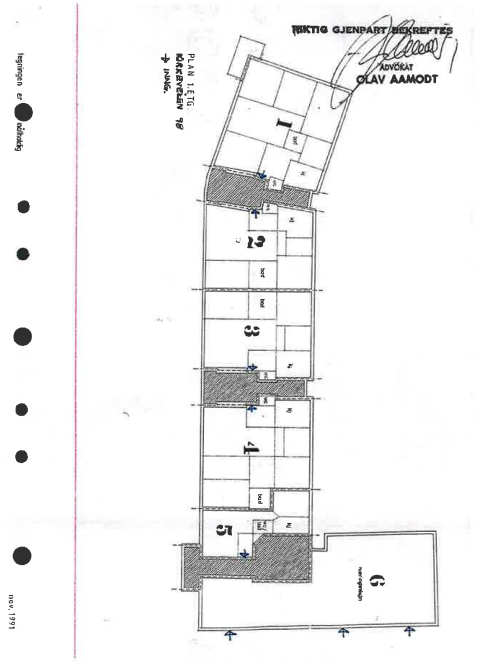
Noter:
7) Kopi av vedtak skal bare med som 5 annet siden eller kopi av kommunens vedtakskollektive grenseregister.
8) Dersom dette skjemaet er ubrukelig, må dokumentasjon for konstruksjonen fullstendig vedlegges.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12
Side 3 av 20



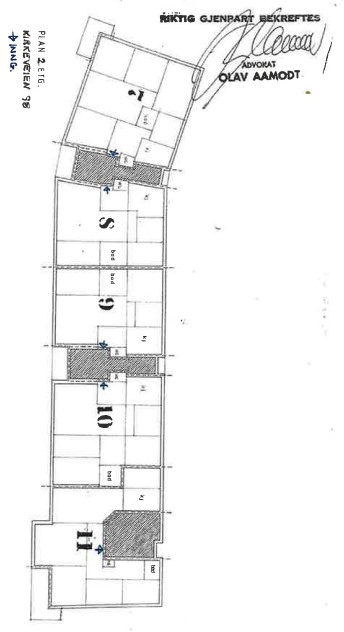
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12
Side 4 av 20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12
Side 5 av 20



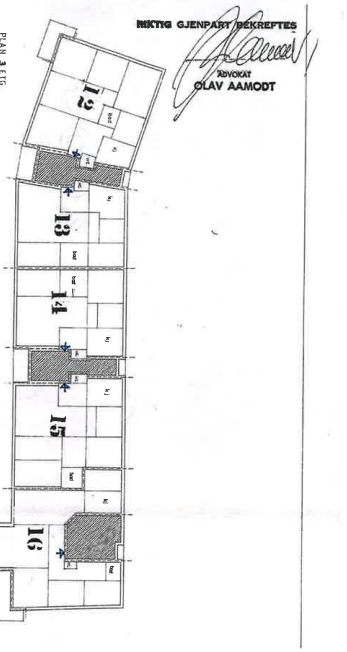
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12
Side 6 av 20

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12



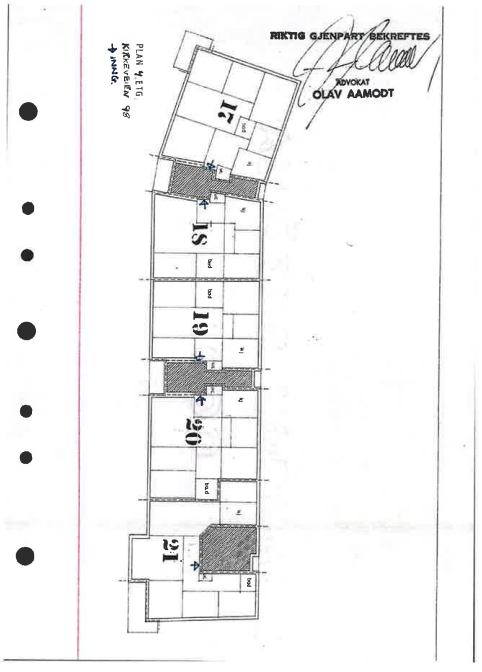
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12



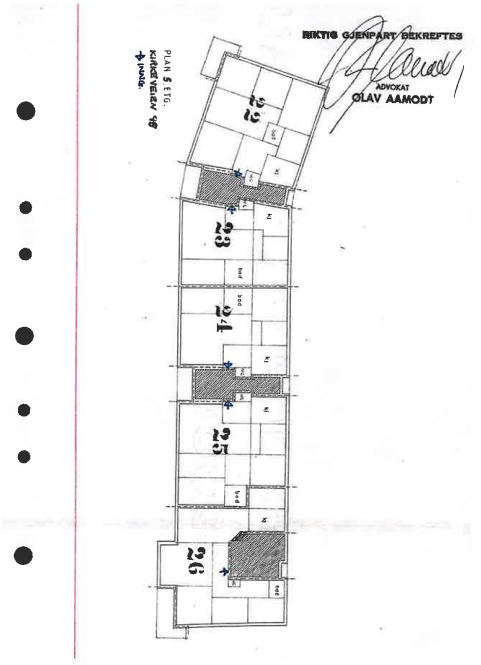
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12
Side 11 av 20



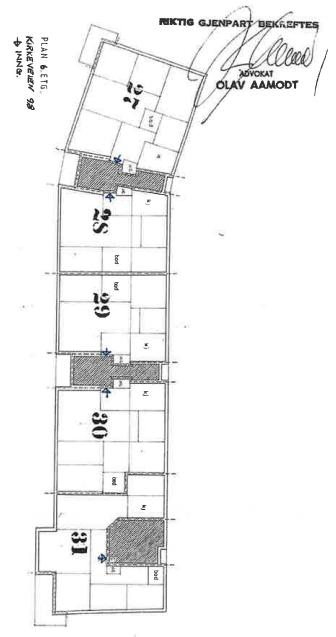
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12
Side 12 av 20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12
Side 13 av 20



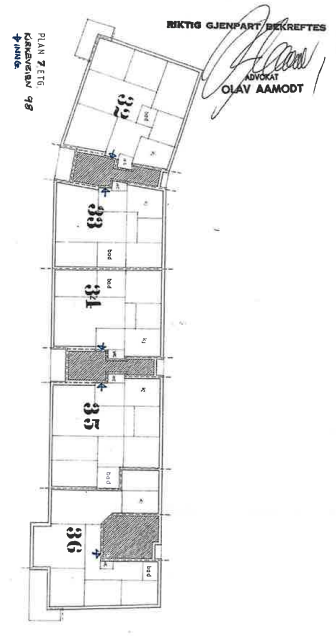
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12
Side 14 av 20

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

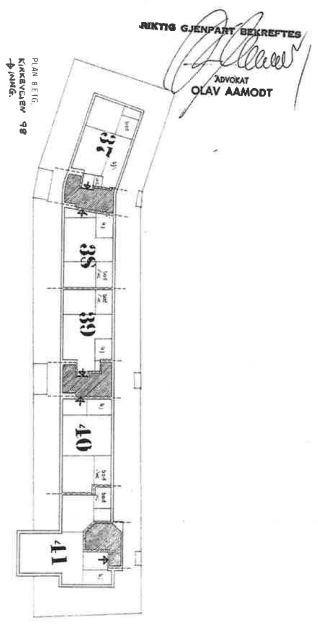


Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12

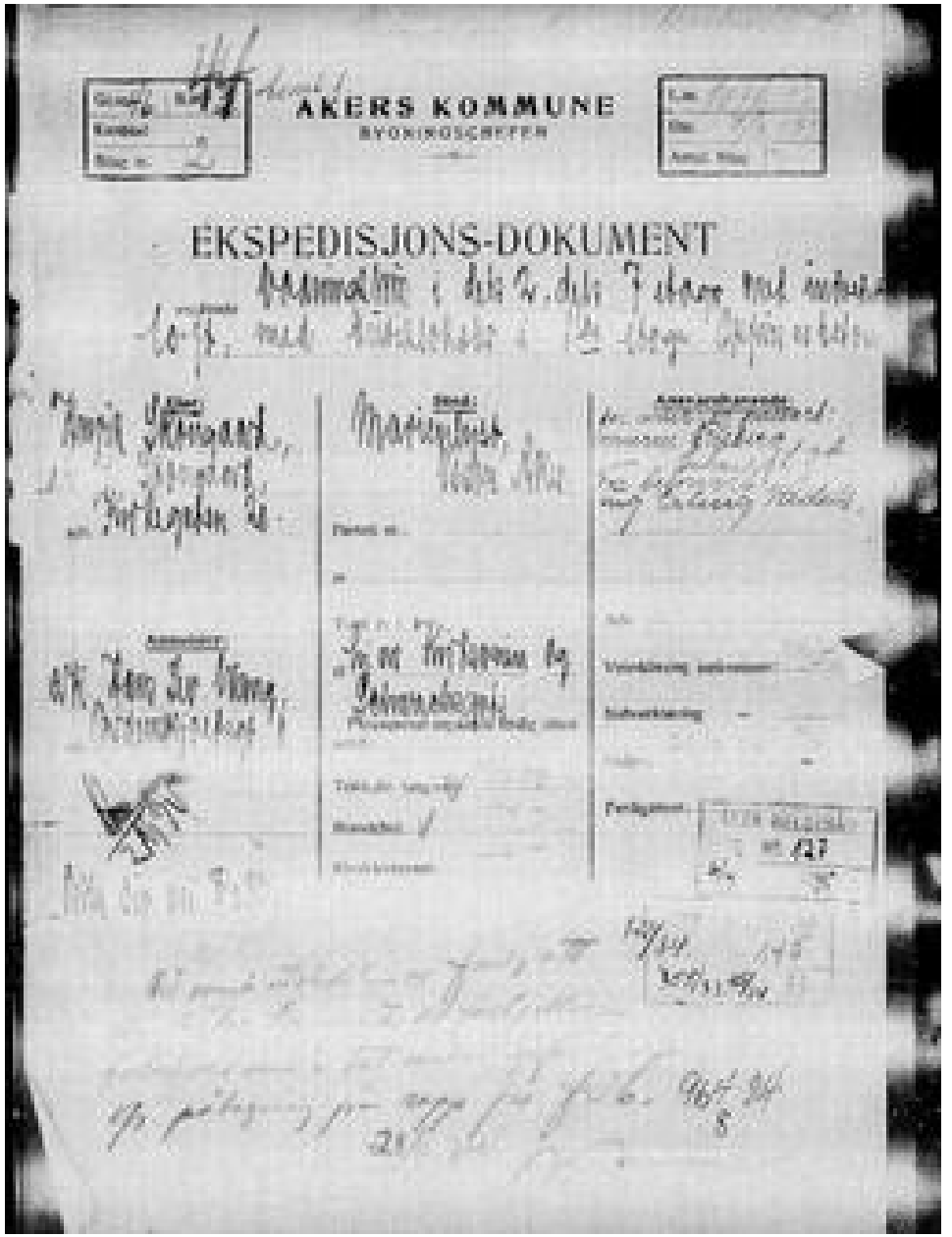
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12
Side 19 av 20

RIKTIG GJENPART BEKREFTES

ADVOKAT
OLAV AAMODT



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/38757/105
Uthentet 2023-06-14 10:12
Side 20 av 20



AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 14-0185/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 1A 0361 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 44, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no