

Wilhelm Færdens vei 5C



Velkommen til

Wilhelm Færdens vei 5C



Salgsoppgaven produsert 20. november 2025

Marienlyst/ Majorstuen

Lekker, gjennomgående 3-roms i 6. etasje med heisadkomst - Sydvestvendt balkong - Utsikt - Peis - Fyring & Vv. inkl.

Prisantydning	7 450 000,-
Fellesgjeld	130 003,-
Omkostninger	190 880,-
Totalpris	7 770 883,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 075,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935

Ansvarlig megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne lekre 3-roms leiligheten beliggende høyt i byggets 6. etasje. Leiligheten har en innbydende entré, romslig stue med kjøkken i åpen løsning, to gode soverom og et tidløst bad. God takhøyde og store vindusflater gjør leiligheten lys og luftig. Idyllisk beliggenhet på Marienlyst med Marienlystparken som nærmeste nabo.

- Solrik sydvestvestvendt balkong med idyllisk utsikt
- Lekkert KVIK kjøkken (2015)
- Radiatorer tilkoblet vannbåren varme
- Heisadkomst
- IN- ordning
- Varmtvann/fyring ink
- Kort gangavstand til buss, trikk, t-bane
- Beboerparkering rett utenfor bygården

Her vil du trives, velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Wilhelm Fordens vei 5c

6. Etasje



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












15:58
SIEMENS


























GRUNDIG
10



Informasjon

Wilhelm Færdens vei 5C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0655/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 OSLO
Gnr 46, bnr 50, snr 43 i Oslo kommune

Selgere
Kamilla Berglund
Mathias Lunner Andersen

Kjøpesum og omkostninger
7 450 000,- (Prisantydning)
130 003,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 580 003,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
189 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
190 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 770 883,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 783 583,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

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

Solforhold

Svært gode solforhold. Balkongen er sydvest vendt.

Selger opplyser om følgende solforhold (ca tider) :
- Sommerhalvåret: Solen kommer ca. kl. 11:30 og blir værende gjennom hele dagen og kvelden. Vi har sittet ute til langt på kveld, og med sikkerhet kan vi si at solen er der til minst kl. 21. En stor bjørk gir noe skygge i en kort periode på kvelden før solen kommer tilbake.
- Vinterhalvåret: Solen er synlig fra ca. kl. 12:00 til ca. kl. 13:30, før den forsvinner bak naboblokken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på ca 4 kvm- merket med nr 26.
Praktisk informasjon om bod: Det er fastmonterte hyller laget av tre som gir gode oppbevaringsmuligheter. Heisadkomst til bod.

Standard

Stue: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong. Takhøyde målt til 2,55 m.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, induksjonsplatetopp og stekeovn.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servant.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Radiator. Porttelefon.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2011/2015.
- Vannledninger av rør i rør og kobber. Tilførselsrør er av kobber. Fordelerskap er etablert på bad.
- Elektrisk. Automatsikringer. Sikringskap i entre.
- Vannbåren varme. Radiatorer i alle oppholdsrom.
- Varmesentral. Sentralfyr.
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og avtrekk på våtrom.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

I henhold til husordensregler/ vedtekter er det tillatt med på- og avlasting utenfor blokken. Det er også mulig å stå midlertidig like utenfor blokken med parkeringstillatelse fra styret. Det er viktig at parkering/ stopp ikke hindrer er til hinder for annen trafikk, som taxi, sykebil eller renovasjonskjøretøy.

Sameiet har egne sykkelparkeringer.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:
- Ny garderobe med skyvedører i speil fra Garderobemannen i gangen
- Ny manuell markise på balkongen
- Malt gang og stue
- Kjøkken fra 2015
- Nye gulv i 2021/2022
- Bad 2011

Moderniseringer og påkostninger i sameiet:
1991–2001
1991: Oppgradering av elektrisk anlegg og nye stigeledninger.
1994: Ombygging av heiser (ny motor og styring).

Øvrige år: Ordinært vedlikehold.
2002–2010
2002: Nye stoppekraner inn til bygget og til stigeledningene.
2004: Maling av trappeoppganger og entredører.
2006: Oljefyring avviklet – overgang til fjernvarme.
2007: Felling av tre bjørketrær.
2010: Planting av kirsebærtrær.

2011–2012 – Hovedrehabilitering

2011: Nytt tak, rømningsveier i 8. etg., nye verandaskiller, nedløpsrør m/ varmekabler, nye inngangsdører og baldakiner med LED.
2012: Rehabilitering ferdigstilt. Ny tvillingpumpe montert.

2013–2015
2013: Nytt callinganlegg, oppussing av vaskeri, nye låssylindere, muring av kjellervinduer og nye repos i skifer.
2014: Nye containerskap, rensing av luftekanaler, feiing av piper, slamrenseanlegg montert.
2015: Kloakk inspisert og renset, branndør montert, heisvedlikehold, installasjon av brannslukningsapparater.

2016–2018
2016: Elektriske anlegg kontrollert og utbedret. Spyling av avløp. Utskifting av fire heiser.
2017: Resterende heisarbeid, murpussutbedring, sanering av gammel oljetank, installasjon av fibernett.
2018: Lakkering av inngangsdører. Nye radiatormålere.

2019–2021
2019: Fasadevask, pussutbedringer og reparasjon av betongsåle.
2020: Nytt vaskerisystem, nye utemøbler, økt avfallskapasitet, maling av vinduer og løpende heisvedlikehold.
2021: Ordinært vedlikehold.

2022–2023
2022: Reparasjon av vaskemaskin, heiskontroll og vedlikehold, service på låser, dører og dørpumper.
2023: Balkongreparasjoner, rehabilitering av dørstokker, fuging rundt vinduer, fasadereparasjoner. (Inkludert):
- Reparasjon av skiferheller ved innganger.
- Installert vannmålere for å redusere kommunale avgifter.
- Vurdering av tretilstand m/rapport.
- Utvidet sykkelparkering (4 stativer).
- Heisvedlikehold.
- Renoverte ytterdører (pusset, oljet, lakkert).
- Nye LED-spotter i heiser.
- Adresseendring til Wilhelm Færdens vei 5, inkl. nye skilt.

2024
Nye plantekasser og sitteplasser på forsiden av bygget.
Reparert puss og malt mur mot Kirkeveien.
Tilpasning av dørkarm i oppgang C.
5-årig sikkerhetssjekk av heiser m/ utskifting av slitedeler.
Innvendige brytere for elektrisk opplåsing av ytterdører.
Nye adresseskilt (begge sider av bygget).

2025
Ny inntakskabel for strøm til bygget (kostnad dekket av netteier).
Ny inntakskabel fra vegg til sikringsskap.
Nedlagt rør for fremtidig strømutvidelse uten ny graving.
Utbedring av mindre skader på tak og piper.
Utskifting av enkelte rør for å forhindre lekkasjer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom ble pusset opp i 2011. Mangler dokumentasjon på arbeidet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei.
Eventuell kommentar: Takstmann har vært på befaring 13.11.2025 og konstatert at tettesjikt, membran og sluk er intakt, men at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble det i regi av styret utført reparasjoner på balkongene i sameiet da det ble oppdaget sprekker mellom balkong og murvegg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år. Utskiftning av dimmere i stue og kjøkken, samt oppheng av taklamper av et familiemedlem av selger. Personen var faglært elektriker med 50+ års erfaring ved firmaet Riis Elektro i Halden.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hvem som har gjort arbeidet er uvisst. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2011/15. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Kobberrør er av eldre årgang.

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.?
Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei.
Eventuell kommentar: Selger er blitt informert om at kjøkkenet i den opprinnelige planløsningen var på det minste soverommet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere i 2025 mistet sameiet strømmen og måtte låne kobling fra nabobygget. Det ble utført gravearbeid ved inngangspartiet for å utbedre feilen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei.
Eventuell kommentar: Fra takstmannens rapport: "Det er påvist avvik i krav om

høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk -Høydeforskjell (20mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt TG2: Noe avflasset maling på nederst på dørblad. Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt."

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Fra takstmannens rapport: "TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. TG2: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet."

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei.
Eventuell kommentar: Fra takstmannens rapport: "TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. TG2: Enkelte vindu tar i karm. TG2: Enkelte dører tar i karm. TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag)."

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Sprekker i mur på samtlige balkonger i bygget. Utbedret av styret i 2024 med firma.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Fra takstmannens rapport: "Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer."

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? Salgsoppgave fra da leiligheten ble kjøpt av selger i 2022.

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?
Ja.
Beskriv: NRK skal flytte. Ikke avklart hva som skjer med området. NRK er ikke i leilighetens umiddelbare omgivelse og det er ikke mulig å se dit fra leiligheten.

Tilleggsopplysninger fra selger: Dusjarmaturet er delvis defekt. Regndusjen er skrudd av slik at den ikke kan brukes, og dusjhodet kan være noe vanskelig å

regulere. I tillegg er det litt slark i enkelte skapdører på kjøkkenet, spesielt ved vaskemaskinen, søppelskuffen og fryseren.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1986.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse EI30 og lydklasse dB35.
Formpressede innerdører.

Hulltakning: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra kjøkken mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører. Oppsummering: TG2 pga alder.
Etasjeskille og gulv på grunn. Oppsummering: TG2 pga skjevheter.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen. Oppsummering: TG2 pga mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe og manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.
Kjøkken. Oppsummering: TG2 pga kullfilter.
Vannledninger. Oppsummering: TG2 pga deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder.
Vannbåren varme. Oppsummering: TG2 pga anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder.
Ventilasjon. Oppsummering: TG2 pga boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom. Overflater. Oppsummering: TG2 pga fallforhold på gulv samt avflassing av maling på dørblad.
Våtrom. Membran, tettesjikt og sluk. Oppsummering: TG2 pga alder.
Våtrom. Sanitærutstyr. Oppsummering: TG2 pga det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Våtrom. Ventilasjon. Oppsummering: TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk. Oppsummering: TG2 pga i tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Varmesentral. Oppsummering: TGIU pga sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder. Oppsummering: TGIU pga det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Hovedsoverom: TV benk medfølger ikke.
- Soverom 2: Vegghengt hyller og taklampe medfølger.
- Taklampe i stue og på kjøkken, vitrineskap, TV-benk og skap følger ikke med.

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

Adgang til utleie

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Energiattest følger vedlagt.
Attesten er utarbeidet av eiendomsmegler og baserer seg på offentlige opplysninger. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil eller mangler i informasjonen.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilkoblet vannbåren varme og elektriske varmekabler på bad.
- Åpen peis i stue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 5378 (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 075,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: driftskostnader, varmtvann/fyring, TV og internett, strøm fellesareal, betjening av felles lån, forettningsførsel og administrasjon, forsikring m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
- Lån nr: 9053.70.64: Akonto avdrag lån 2 kr 286,-
- Lån nr: 9053.70.64: Akonto avdrag lån kr 759,-
- Lån nr: 9053.70.64: Akonto renter lån 2 kr 377,-
- Lån nr: 9053.70.64; Akonto renter lån kr 453,-
- Akonto fyring kr 648,-
- TV og Internett kr 578,-
- Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 2 974,-

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

Styret informerer om at husleien øker med 15% fra 1. januar 2026.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,-inkl. mva.

Eiendomsskatt

Kr 424,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 838 091,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 352 362,- pr. 2024
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

Telenor er sameiets leverandør av internett og TV. Raskt fibernett-modem fra 2025.
Produktet er Frihet M som består av 260 poeng man kan bruke til å velge den bredbåndshastigheten og det TV- og strømmeinnholdet man selv ønsker.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5, orgnr. 975711870

Om sameiet

Sameiet består av 60 seksjoner.
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975711870 og ligger i Oslo kommune.

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

Styrets leder: Christoffer Eknes Egidius.
Styrets E- post: kirkeveien102@styremail.no
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.
Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styret opplyser 18.11.2025 følgende:
Felleskostnadene økes med 15 % fra 1. januar 2026. Det er for øvrig ingen planlagte tiltak eller prosjekter utover dette.

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

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

Styret er jobber med en lekkasjesak som foreløpig ikke er løst, og som potensielt vil gi sameiet en større kostnader til utbedring. Det er per i dag ikke budsjettert ettersom at
kostnaden er ukjent, men styret jobber med å minimere kostnaden så langt som mulig. Styret planlegger ellers å fortsette linjen med å utføre nødvendig vedlikehold, men samtidig
unngå store kostnader for seksjonseierne. For å få til dette trenger vi hjelp fra alle beboere og seksjonseiere; pass på vår felles eiendom.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 130 003,-pr. 31.12.2024

Sameiet hat to felles lå i Handelsbanken. Spesifikasjon av lån:

Annuitetslån nr.9053.70.64772 i Handelsbanken pålydene kr 12 000 000,-.
Nominell rente 7,740% p.a., effektiv rente 7,990% p.a.
Restgjeld pr. 12.11.25 er kr 2 280 066,-.
Lånet innfris i 2031.

Annuitetslån nr. 9053.70.64780 (heislån) i Handelsbanken.
Nominell rente 7,740% p.a., effektiv rente 7,990% p.a.
Restgjeld pr. 12.11.25 er kr 1 993 442,-.
Lånet innfris i 2036.

For begge lån gjelder:
Seksjonens andel av sameiets lån kan innfris én gang per år. Varsel om innfrielse må sendes innen 1. oktober hvert år. Selv om andelen av lånet innfris, vil seksjonseieren fortsatt være ansvarlig overfor långiver.

For seksjonseiere som betjener ett eller flere lån:
Lånekostnadene avregnes én gang per år mot innbetalte a-konto-beløp for renter og avdrag. Dette kan medføre etterslep, som enten vil resultere i et tilgodebeløp eller behov for etterbetaling.

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

Fellesformue

Kr 19 131,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 535 980. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 255 894.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 22342494

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Liker du å gå tur i naturskjønne og rolige omgivelser, finner du flotte grøntområder i umiddelbar nærhet – blant annet Marienlyst, Stensparken, St. Hanshaugen og Frognerparken. I tillegg byr området på gode rekreasjonsmuligheter langs Gausta/Sognsvannsbekken, som strekker seg fra Fløen T-banestasjon og hele veien opp til Sognsvann og marka.
For deg som liker å trene, ligger Fresh Fitness bare en kort spasertur unna, i tillegg til Sats Bislett og Sats Colosseum Park. Det er også etablerte sykkelstier langs Kirkeveien og opp mot Blindern. Ønsker du en dukkert, kan du ta turen til Frognerbadet eller dra ut til Bygdøy for et bad i sjøen.

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

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

Offentlig kommunikasjon

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

Nærmeste trikkeholdeplass: Ullevål sykehus i Sognsveien, 8 minutters gange fra

leiligheten. Her passerer linje: 17 og 18.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 1933. 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.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Veggen mellom kjøkken og stue er fjernet, kjøkkenet er flyttet inn i stuen, og det tidligere kjøkkenet er omgjort til et soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsbestemmelse S-2255. Oslo kommune vedtok i 2015 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon.

Eiendommen står på gul liste: Prioriterte kulturminneinteresser (kommunalt og statlig listeført). Gul liste er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminneinteresser. Anlegg, eiendommer og bygninger som er registrert som prioriterte kulturminneinteresser, har ikke et formelt vern, men er listeført av Byantikvaren eller Riksantikvaren. Byantikvaren skal som kommunal og fylkeskommunal kulturminnefaglig rådgiver uttale seg i slike plan- og byggesaker og vurdere hvordan tiltaket påvirker verneverdiene. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i et helhetlig perspektiv, avveier de ulike samfunnsinteressene og fatter vedtak om tillatelse etter plan- og bygningsloven. For å få mer informasjon om kulturminneinteressene på eiendommen kan du kontakte Byantikvaren.

Utbygging av Fornebubanen:
Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Fornebubanen er den største T-baneutbygging i hovedstadsområdet på mange tiår. Det er derfor et omfattende arbeid som skal gjennomføres. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonssider: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen
https://storymaps.arcgis.com/stories/e21b4778b641427bb3eafd6d8f8c8c39.

Pågående plansaker:

Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 NRK. Saksnummer: 201718902. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé. Saksnummer: 202207037. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Nedre Ullevål 1-4 - Boliger. Saksnummer: 202218693. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Sørkedalsveien 10. Saksnummer: 202453451. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker:
Wilhelm Færdens vei 7 A, B og C - c - Innsetting av nye inngangsdører. Saksnummer: 202511048. Siste bevegelse: 23.10.2025.
Wilhelm Færdens vei 13 - fasadeendringer. Saksnummer: 202510047. Siste bevegelse: 31.10.2025.
Kirkeveien 114 C - bruksendring av 2. etasje fra næring til studentbolig. Saksnummer: 202513295.
Kirkeveien 145 - mulig ulovlig bruksendring. Saksnummer: 202505985. Siste bevegelse: 18.09.2025.
August Cappelens gate 2 - gjenoppbygging etter brann - etablering av ny takkonstruksjon. Saksnummer: 202508072.
Fagerborggata 34 - fagerborggata 34 Søknad om ferdigattest 216/21. Saksnummer: 202512035. Siste bevegelse: 09.10.2025.
Jacob Aalls gate 57 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202508719.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/50/43:
27.04.1934 - Dokumentnr: 901904 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2025 - Dokumentnr: 1414544 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.09.1983 - Dokumentnr: 27145 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/3842
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 60 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter

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

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

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 300,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 247,-

Samlet skal selger betale kr. 152 817,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. november 2025

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Wilhelm Færdens vei 5C

Wilhelm Færdens vei 5C

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	6 min 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	13 min 1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 381 elever, 23 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km

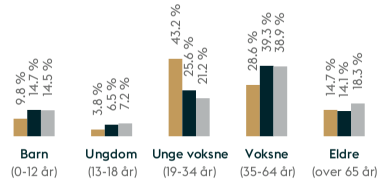
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	8 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.8 km

Barnehager

Marienlyst Gård barnehage (1-5... 30 barn	3 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ... 57 barn	4 min 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	5 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 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Marienlyst skole	2 min
Sophus Bugges plass	6 min
Fresh Fitness Ullevål	8 min
Synergy	12 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 2024

Wilhelm Færdens vei 5C 0361 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1935
BRA: 76 m^2
BRA-i: 72 m^2
Rapportdato: 13.11.2025 (Gyldig til 13.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	11	0	3

Supertakst
GNR: 46 BNR: 50 SNR: 43
Christian Omre Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Wilhelm Færdens vei 5C
0361 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37790

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 pga skjevheter.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 pga mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. og manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.
Kjøkken	TG2 pga kullfilter
Vannledninger	TG2 pga deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder.
Vannbåren varme	TG2 pga anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder.
Ventilasjon	TG2 pga boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom - Overflater	TG2 pga fallforhold på gulv samt avflassing av maling på dørblad.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 pga det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne,
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	TG2 pga i tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Varmesentral	TGIU pga sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	TGIU pga det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Kjøkken er flyttet ut i stue, tiltaket er ikke søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.11.2025	**13.11.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kamilla Berglund**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Mathias Lunner Andersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**46**	Bruksnr:	**50**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**43**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

6. etasje
Stue: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servant.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Radiator. Porttelefon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	72	72	0	0	3
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**76**	**72**	**4**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	72	72	0	Entre, bad, 2 soverom, kjøkken, stue.	
Totalt m²	**72**	**72**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue. Sydvest vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe murarbeider for 1-2 år siden, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm. Rekkverket blir målt til 90 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1986	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse EI30 og lydklasse dB35.	
Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
TG2: Enkelte vindu tar i karm.	
TG2: Enkelte dører tar i karm.	
TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er i dag ikke behov for strakstiltak da vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og aldersrelatert slitasje. Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Stue: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2) Soverom: Måler 10 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Åpen peis i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG2: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Kjøkken fra 2015.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjøkken er flyttet ut i stue, tiltaket er ikke søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.55 m.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2011/15

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Rør i rør og kobber. Tilførselsrør er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Kobberrør er av eldre årgang.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Fordelerskap er etablert på bad. TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i kasse på bad	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap i entre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i alle oppholdsrom	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

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

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

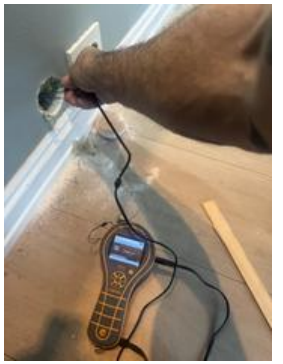
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.14 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2011, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell (20mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt

TG2: Noe avflasset maling på nederst på dørblad.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke etter gjeldene krav. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant, klosett med innebygd sisterne, og dusj dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra kjøkken mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Mathias Lunner	9578-5995-4-3636411	2025-11-18 17:18:09
Berglund, Kamilla	9578-5999-4-3574545	2025-11-18 17:12:09

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
18. nov. 2025

Oppdragsnummer
8-0655/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kamilla Berglund, Mathias Lunner Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 22342494
Forsikret i: Fremtiden

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom ble pusset opp i 2011. Mangler dokumentasjon på arbeidet.

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

Eventuell kommentar: Takstmann har vært på befaring 13.11.2025 og konstatert at tettesjikt, membran og sluk er intakt, men at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble det i regi av styret utført reparasjoner på balkongene i sameiet da det ble oppdaget sprekker mellom balkong og murvegg.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år. Utskiftning av dimmere i stue og kjøkken, samt oppheng av taklamper av et familiemedlem av selger. Personen var faglært elektriker med 50+ års erfaring ved firmaet Riis Elektro i Halden.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hvem som har gjort arbeidet er uvisst. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2011/15. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Kobberrør er av eldre årgang.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Selger er blitt informert om at kjøkkenet i den opprinnelige planløsningen var på det minste soverommet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere i 2025 mistet sameiet strømmen og måtte låne kobling fra nabobygget. Det ble utført gravearbeid ved inngangspartiet for å utbedre feilen.

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

Eventuell kommentar: Fra takstmannens rapport: "Det er påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk - Høydeforskjell (20mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt TG2: Noe avflasset maling på nederst på dørblad. Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt."

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

Nei

Eventuell kommentar: Fra takstmannens rapport: "TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. TG2: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet."

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

Eventuell kommentar: Fra takstmannens rapport: "TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. TG2: Enkelte vindu tar i karm. TG2: Enkelte dører tar i karm. TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag)."

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?
Ja

Beskriv: Sprekker i mur på samtlige balkonger i bygget. Utbedret av styret i 2024 med firma.

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

Eventuell kommentar: Fra takstmannens rapport: "Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer."

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?
Nei

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? Salgsoppgave fra da leiligheten ble kjøpt av selger i 2022.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: NRK skal flytte. Ikke avklart hva som skjer med området. NRK er ikke i leilighetens umiddelbare omgivelse og det er ikke mulig å se dit fra leiligheten.

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?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0655/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Berglund, Kamilla	**2025-11-18**	**Andersen, Mathias Lunner**	**2025-11-18**

Identifikasjon

bankID Berglund, Kamilla

Identifikasjon

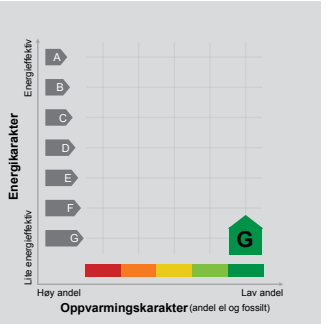
bankID Andersen, Mathias Lunner

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 5C
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	43
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127553
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-191444
Dato	19.11.2025



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)

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Majorstuen
Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364 OSLO

Att: Camilla Holten

Oslo, 12.11.2025

Deres ref: 8-0655/25
Vår ref: 321-1-43
Eiendommens navn: Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5
gnr 46 bnr 50snr 43 i OSLO kommune
Adresse: Wilhelm Færdens Vei 5 C, 0361 OSLO
Org. nr.: 975711870
Selger: Berglund, Kamilla
Andersen, Mathias Lunner

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 22342494

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9053.70.64; Akonto avdrag lån 2	kr	286,00
Lån nr: 9053.70.64; Akonto avdrag lån	kr	759,00
Lån nr: 9053.70.64; Akonto renter lån 2	kr	377,00
Lån nr: 9053.70.64; Akonto renter lån	kr	453,00
Akonto fyring	kr	648,00
TV og Internett	kr	578,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 974,00
Totalt	**kr**	**6 075,00 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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Annuitetslån nr.9053.70.64772 i Handelsbanken pålydene kr 12 000 000,-.
Nominell rente 7,740% p.a., effektiv rente 7,990% p.a.
Restgjeld pr. 12.11.25 er kr 2 280 066,-.
Lånet innfris i 2031.

Annuitetslån nr. 9053.70.64780 (heislån) i Handelsbanken.
Nominell rente 7,740% p.a., effektiv rente 7,990% p.a.
Restgjeld pr. 12.11.25 er kr 1 993 442,-.
Lånet innfris i 2036.

For begge lån gjelder:
Seksjonens andel av sameiets lån kan innfris 1 gang pr. år, varsel må sendes innen 01.10. hvert år. Selv om andel lån innfris, vil seksjonseieren likevel være ansvarlig overfor långiver. For de som betjener ett og/eller to lån: Lånekostnadene avregnes 1 gang pr år mot akonto innbetalinger til renter og avdrag slik at etterslep kan forekomme (tilgodebeløp eller etterbetaling.)

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 19 131,00
Andel gjeld:	kr 130 003,00

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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

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

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.

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

Styrets leder:
Christoffer Eknes Egidius
Mobil: 99365909
E-post: kirkeveien102@styremail.no

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Husordensregler for Sameiet Wilhelm Færdens vei 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

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

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

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

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

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

Vedtatt på ordinært årsmøte 20. mars 2018.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

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

Sist endret i årsmøte 25.04.2024

1. NAVN

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Sameiet har ingen adgang til parkering på fellesarealene.

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

Før øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 34.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

For øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 35.

5.6. Forsikringer

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

5.7 Særskilte bestemmelser

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

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

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

WILHELM FÆRDENS VEI 5

SAMEIET

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

MANDAG 5. MAI 2025 KL. 18.00

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

Til eiere i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1. Ordinært honorar

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

5.2. Ekstraordinært honorar – til informasjon

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

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

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

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

Kandidater til styreverv:
Styreleder er på valg i 2025.

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

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

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Informasjonssak: Historisk vedlikeholdsoversikt

Forslagsstiller: Styret

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

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

7.2. Plantekasser

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

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

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

7.3. 2 forslag til vedtektsendringer for kortidsutleie

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 7.2.2-A:
Det foreslås å legge til følgende punkt i sameiets vedtekter:

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

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

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

STYRETS ÅRSRAPPORT
FOR 2023
I SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

1. STYRET

STYRET HAR I PERIODEN BESTÅTT AV:

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

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

2. GENERELT

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 60 seksjoner.

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

FORSIKRING

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

HMS

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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

4. EIERSKIFTER

4 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Se eget vedlegg for vedlikeholds historikk i sameiet.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

ÅRSREGNSKAPET 2024

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

BUDSJETT 2025

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

Oslo, den 22.04.2025
Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

Resultatregnskap

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

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

Balanse

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

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

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

Christoffer Eknes Egidius
Styrets leder

Terje Wold
Styremedlem

Ida Elise Nergaard Dietrichson
Styremedlem

Cecilia Kosanetzky Ingulstad
Styremedlem

Janne Stene
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

Note 9 Finanskostnader

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

Note 10 Fyringsoppgjør

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

Note 11 Andre fordringer

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

Note 12 Bankinnskudd

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

Note 13 Egenkapital

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

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

Note 14 Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

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

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 16 Disponible midler

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

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

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 for 2025

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

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 for 2025

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

VEDLIKEHOLDSOVERSIKT

SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

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

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

SEKSJONSOVERSIKT - SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

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

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjonsnummer _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

FULLMEKTIG

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

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

Møtedato:	mandag, 5. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Vestre Aker Menighetshus, Ullevålsveien 117B
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

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

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

1.3. Registrering av stemmeberettigede
15 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 16 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått, informasjon om pågående saker og styrets arbeid ble gitt og deretter ble rapporten tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent enstemmig

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

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

5.1. Ordinært honorar

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 161 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

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

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

5.2. Ekstraordinært honorar – til informasjon

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

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

Vedtak: Sak til informasjon, intet vedtak fattet.

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

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

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

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent, alle kandidater valgt ved akklamasjon.

---

7. Innkomne saker

7.1. Informasjonssak: Historisk vedlikeholdsoversikt

Forslagsstiller: Styret

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

Vedtak: Punkt kun til informasjon, intet vedtak fattet

7.2. Plantekasser

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

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

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

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

7.3. Forslag til vedtektsendringer for kortidsutleie

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag 7.3-B ble vedtatt enstemmig.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Christoffer Egidius Navn: Lars Arne Eriksen

BankID Signing
Christoffer Eknes Egidius
2025-06-12

BankID Signing
Lars Arne Eriksen
2025-06-12

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

Møtedato:	mandag, 5. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Vestre Aker Menighetshus, Ullevålsveien 117B
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

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

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

1.3. Registrering av stemmeberettigede
15 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 16 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått, informasjon om pågående saker og styrets arbeid ble gitt og deretter ble rapporten tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent enstemmig

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

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

5.1. Ordinært honorar
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 161 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

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

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

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

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

Vedtak: Sak til informasjon, intet vedtak fattet.

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

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

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

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent, alle kandidater valgt ved akklamasjon.

7. Innkomne saker

7.1. Informasjonssak: Historisk vedlikeholdsoversikt

Forslagsstiller: Styret

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

Vedtak: Punkt kun til informasjon, intet vedtak fattet

7.2. Plantekasser

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

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

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

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

7.3. Forslag til vedtektsendringer for kortidsutleie

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 7.3-A:

Det foreslås å legge til følgende punkt i sameiets vedtekter:

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

Forslag til vedtak 7.3-B:

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

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

Vedtak:

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

Forslag 7.3-B ble vedtatt enstemmig.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Christoffer Egidius

Navn: Lars Arne Eriksen

Informasjon til nyinnflyttede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hilsen Styret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Holten
WILHELM FÆRDENS VEI 5C

Dato: 12.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522269
8856512

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20251112 for WILHELM FÆRDENS VEI 5C.

GNR. 46 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.10.1933.

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

2580 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0655/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 5C 0361 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 50, snr 43 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