

Wilhelm Færdens vei 13B



Velkommen til

Wilhelm Færdens vei 13B



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Marienlyst

Betydelig påkostet 4R - Totaloppusset i 2023 - Solrik sydvestvendt balkong - Heis - Parkering* - 2 Bad - VV/fyring inkl.

Prisantydning	9 250 000,-
Omkostninger	232 600,-
Totalpris	9 482 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 785,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938
Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no


S.M.L.XL





Kort fortalt

Nordvik v/Henrik Carlyle har gleden av å presentere Wilhelm Færdens vei 13B. En rålekker og gjennomgående 4-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Marienlyst. Her bor du i et svært sentralt, men rolig og tilbaketrukket område!

- Hele leiligheten er totaloppusset i 2023 med fokus på kvalitet!
- Sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm med svært gode solforhold
- Varmtvann, fyring og TV/internett ink.
- Svært lavt strømforbruk, 1 408 kWh i 2024
- Peis
- To flislagte bad fra 2023
- Lekkert Epoq-kjøkken fra 2023
- EL-anlegg 2023
- Heis
- 22 parkeringsplasser(2 ladeplasser) etter første-mann-til-mølla prinsippet*
- Skreddersøm solskjerming i alle vinduer og lystette rullgardiner i alle soverom
- Eksklusiv og ekstra bred 1-stav parkett
- Appstyrte downlights i alle rom

Arealer og innhold

BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

Areal
4. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, 3 soverom, kjøkken, bad entré, hovedbad, og stue
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Wilhelm Færdens vei 13 B, 0361 OSLO

4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






S,M,L,XL




S,M,L,XL


































SIEMENS


SIEMENS
























B


DR 27188
LEAF
EK 76691

Informasjon

Wilhelm Færdens vei 13B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0243/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Wilhelm Færdens vei 13B, 0350 OSLO
Gnr 46, bnr 61, snr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tor Herman Smedsrud

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
231 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
232 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 482 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 495 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Areal
4. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, 3 soverom, kjøkken, bad entré, hovedbad, og stue
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 2 m²
- En ski-bod i kjeller.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Velkommen til Wilhelm Færdens vei 13B. Hele leiligheten er totaloppusset i 2023 med påkostede løsninger og fokus på kvalitet!

Høydepunkter:
- Sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm med svært gode solforhold
- Varmtvann, fyring og TV/internett er inkludert i felleskostnadene
- Svært lavt strømforbruk, 1 408 kWh i 2024
- Peis i stuen med flotte fliser rundt
- Stort, flislagt baderom + ekstra, flislagt baderom, begge fra 2023
- Lekkert Epoq-kjøkken fra 2023
- Elektrisk anlegg 2023
- Heis i bygget
- Parkering på sameiets 22 plasser etter første-mann-til-mølla prinsippet*. To ladeplasser i sameiet
- Spesialtilpasset solskjerming i alle vinduer og lystette rullgardiner i alle soverom
- Eksklusiv og ekstra bred 1-stav parkett. Hunton Silencio Parkettunderlag som isolerer svært godt mot lyd
- Gulv avrettet hele leiligheten i forbindelse med totalrenovering
- Dim to warm" LED downlights i alle rom, med app-styring (Plejd). Perfekt lys for kvelden
- Varmekabler under flisene i gulvet på begge baderom og i entréen
- Snekkerbygde radiatorkasser med spiler i alle rom
- Fin bod og skiskap i kjeller
- Rolig sameie med hyggelige naboer

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, tre soverom og to baderom.

Takhøyden ble målt i entré til: 2,54 meter.

Entré:
Velkommen inn! Allerede i det du trer inn i leiligheten møtes du av en lys og innbydende entré som gir et flott førsteinntrykk. Her er det godt med plass til sko og yttertøy, og flislagt gulv med behagelig gulvvarme sørger for både komfort og funksjonalitet.

Stue med åpen kjøkkenløsning:
Leilighetens hjerte består av en lys og romslig stue i åpen løsning mot et moderne kjøkken. Stuen har rikelig plass til sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Den koselige peisen bidrar med både varme og atmosfære på kjølige høst- og vinterkvelder. Store vindusflater slipper inn mye naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Herfra er det direkte utgang til en solrik, sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm – perfekt for lange sommerkvelder med sol fra ca. kl. 10 til 22 midtsommers.

Kjøkkenet er et lekkert Epoq-kjøkken fra 2023 med moderne, glatte fronter og en elegant benkeplate i Noble Carrara (Nerostein) med nedfelt vask og eksklusivt blandebatteri med uttrekkbar tut. Overskap med dimbart lys som styres med

bevegelsessensor. Det er godt med både skap- og benkeplass – ideelt for deg som elsker å lage mat! Kjøkkenet er fullt integrert med induksjonstopp, stekeovn med pyrolyse, ekstra stor mikrobølgeovn, to-sone vinskap, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/fryseskap. Praktisk avtrekk, komfyrvakt og Waterguard er selvsagt på plass. En sjarmerende barløsning ved vinduet gir deg den perfekte plassen for morgenkaffen med deilig morgensol.

Hovedsoverom med eget stort baderom:
Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med plass til dobbeltseng, nattbord og rikelig garderobeplass. Store vinduer sørger for lys og luft, og fra rommet har du direkte adkomst til et privat baderom.

Baderommet er eksklusivt innredet med store 60x60 fliser fra 2023, gulvvarme og downlights i himling. Det har vegghengt toalett, stilren servant med innredning, speilskap med belysning, dusjhjørne med svingbare glassdører og et stort og innbydende badekar. Spesialtilpasset nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk styrt ventilasjon er også på plass.

Soverom 2 og 3:
Begge de øvrige soverommene har god størrelse og fleksibel planløsning – med plass til dobbeltseng og garderobe. Perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Baderom 2:
Leiligheten har også et ekstra baderom i samme eksklusive stil som hovedbadet, med 60x60 fliser fra 2023, gulvvarme og downlights. Her finner du vegghengt toalett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører, samt elektrisk styrt vifte for optimal ventilasjon.

Standard

TG2
Vinduer
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkongdør
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyden er 103 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TGIU
Pipe og ildsted
Mursteinspipe. Åpen peis. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av

takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

4. etasje - bad entré - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

4. etasje - hovedbad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Sameiet har 22 parkeringsplasser som benyttes etter førstemann-til-mølla prinsippet. Hver leilighet får tildelt et parkeringskort. Det er også to ladeplasser i sameiet. Det er også flere offentlige elbilladere rett over veien (mot Marienlystparken).

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mars 2011

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet i 2023. Arbeid utført av CB Bygg AS, Rørleggermester Einar Jørstad AS og Proff Elektriker AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet i 2023. Arbeid utført av CB Bygg AS og Rørleggermester Einar Jørstad AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet i 2023. Arbeid utført av CB Bygg AS og Rørleggermester Einar Jørstad AS.

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: Thorendahl AS utførte arbeidet med oppfølging fra OBOS Prosjekt AS i 2018/2019.

Det var styret i sameiet som sørget for prosjektet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet i 2023.
Arbeid utført av Proff Elektriker AS.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 23.08.2024

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har to felles elbilladeplasser.
Det er styret i sameiet som har sørget for installasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet i 2023.
Arbeid utført av Rørleggermester Einar Jørstad AS.

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: Totalrenovering av leilighet i 2023. Støpt nytt gulv og lagt inn Hunton Silencio parkettunderlag for lyddemping, samt senket taket i hele leiligheten for å få bygget inn LED downlights i taket. Arbeid utført av CB Bygg AS.

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.
Ja
Beskriv: Styret i sameiet har meldt om skjeggkre i enkelte leiligheter per epost, men vi har ikke merket noe til det i vår leilighet.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1993.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1993.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvestvendt balkong i

betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med beslag av blekk, forblendet med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm .

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

Pipe og ildsted: Mursteinspipe. Åpen peis. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet til radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på begge baderom og i entréen.
Åpen peis plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 1 408 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 785,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, TV/internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 560 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 240 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 13, orgnr. 971278056

Om sameiet

Sameiet består av 62 seksjoner.
Sameiet Kirkeveien 110 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278056, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue

Kr 26 845,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er underskudd på kroner 620 792. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 28 100.
Underskudd kommer som følge av økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette

seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad på påregnes.

Dyrehold

Husdyrhold (hund og katt) kan tillates av styret etter skriftlig søknad.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 473 kvm (Eiertomt)
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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Marienlyst med nærhet til alt av servicetilbud. Marienlyst/Majorstuen er kjent som et sentrumsnært og attraktivt boligområde og et viktig trafikk- og kollektivknutepunkt i Oslo. I Bogstadveien finner du et bredt utvalg av caféer, restauranter og motebutikker. Valkyrien er et nyere senter med flere forretninger, food court og Vinmonopol. Kort vei til velkjente Colosseum kino, Colosseum senter og Sats Colosseum.

Flere flotte grøntområder som Marienlystparken, Stensparken og Frognerparken med meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. En tur med T-banen tar deg til Sognsvann, Holmenkollen og Nordmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Nærmeste matvarebutikk er Joker i Kirkeveien eller på Blindern (søndagsåpen). Coop Extra i Harald Hårfagres gate er en større dagligvarebutikk, søndagsåpne Bunnpris ligger også i Kirkeveien. For et bredere utvalg har du både Meny Colosseum og Jacobs Majorstuen med ferskvaredisk og et rikelig utvalg.

Majorstuen er med en stor T-banestasjon som trafikkeres av alle linjer, trikkelinjer og busslinjer et av de største kollektivknutepunktene i hovedstaden. Her tar du deg raskt og enkelt til alle kanter av byen. Det er busstopp rett ved leiligheten der bl. annet 20-bussen går.

Det er et godt utvalg av barnehage og skoler i nærheten. UiO Blindern Campus ligger rett borti gata!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.1952.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Majorstuen stasjon -

Majorstuen stasjon skal over de neste årene gjennomgå en vesentlig utbygging. Formålet med oppgraderingen er å redusere stasjonsoppholdstiden for T-banetogene, slik at det blir plass til flere tog gjennom sentrumstunnelen hver time. Dermed skapes det plass for togene fra Fornebubanen som kommer i 2029, og det gjør det mulig med flere avganger til/fra Vestli og Kolsås.

Oppgraderingen av Majorstuen T-banestasjon skal ikke bare fjerne en flaskehals for T-banen. Ved å bygge ny gang- og sykkelbru åpnes også hele Majorstuen-området opp, og reisende mellom Sørkedalsveien og Slemdalsveien kan krysse sporene enklere og mer effektivt.

For mer informasjon om prosjektet, se: https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/oppgradering-av-majorstuen-stasjon/

- Plansaker -

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Dialogfase - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 09.05.2022
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 201718902 - Reguleringssak
Mottatt sak 18.12.2017
- Bystruktur
Utvikling med urbant preg og høy kvalitet i sentrale byrom. Tydelig gatestruktur og forbindelser, med en hovedforbindelse fra Blindernveien til Suhms gate. Bevaring av viktig grønnstruktur.
- Kringkastingshuset
Bevares i tråd med fredningsforslag. Nybygg mot nord. Mulig bruk hotell, undervisning, kultur eller boliger.
- Transformasjonsområdet
Utvikles med høy boligandel og lokal handel og service. Barnehage som dekker eget behov.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201718902

- Byggesaker -

Wilhelm Færdens vei 13 B - Rehabilitering av bad - H0402
Saksnummer 202458015 - Byggesak
Mottatt sak 02.07.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458015

Wilhelm Færdens vei 13 - Fasadeendringer
Saksnummer 202460977 - Byggesak
Mottatt sak 18.10.2024
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460977

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/61/30:
12.10.1936 - Dokumentnr: 11442 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1936 - Dokumentnr: 14420 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1936 - Dokumentnr: 14786 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2025 - Dokumentnr: 606994 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.10.1985 - Dokumentnr: 64011 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/4926
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 62 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger 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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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: 0,75% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 53 608,-

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. 3 900,-.

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 2. juni 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Wilhelm Færdens vei 13B

Wilhelm Færdens vei 13B

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	5 min 0.4 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett		16 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	16 min 1.4 km

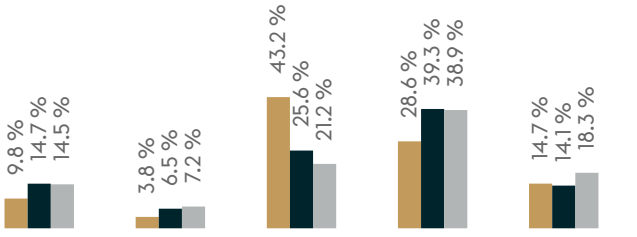
Offentlig transport

Vestre Aker kirke	Linje FB1, 20, 25, 28	2 min 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

Marienlyst Gård barnehage (1-5...	30 barn	2 min 0.2 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	57 barn	3 min 0.2 km
Blindernveien SiO (0-5 år)	40 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Marienlyst skole	3 min
Sophus Bugges plass	3 min
Fresh Fitness Ullevål	5 min
EVO Adamstuen	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Smedsrud, Tor Herman	9578-5999-4-1072042	2025-05-31 09:34:14

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
31. mai 2025

Oppdragsnummer
36-0243/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Wilhelm Færdens vei 13B, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Tor Herman Smedsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mars 2011

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: 560568
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet i 2023. Arbeid utført av CB Bygg AS, Rørleggermester Einar Jørstad AS og Proff Elektriker AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet i 2023. Arbeid utført av CB Bygg AS og Rørleggermester Einar Jørstad AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet i 2023. Arbeid utført av CB Bygg AS og Rørleggermester Einar Jørstad AS.

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: Thorendahl AS utførte arbeidet med oppfølging fra OBOS Prosjekt AS i 2018/2019. Det var styret i sameiet som sørget for prosjektet.

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet i 2023. Arbeid utført av Proff Elektriker AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 23.08.2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har to felles elbilladeplasser. Det er styret i sameiet som har sørget for installasjon.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av leilighet i 2023. Arbeid utført av Rørleggermester Einar Jørstad AS.

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

Nei

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: Totalrenovering av leilighet i 2023. Støpt nytt gulv og lagt inn Hunton Silencio parkettunderlag for lyddemping, samt senket taket i hele leiligheten for å få bygget inn LED downlights i taket. Arbeid utført av CB Bygg AS.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Styret i sameiet har meldt om skjeggkre i enkelte leiligheter per epost, men vi har ikke merket noe til det i vår leilighet.

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?
Nei

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0243/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Smedsrud, Tor Herman	**2025-05-31**

Identifikasjon

bankID Smedsrud, Tor Herman

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Wilhelm Færdens vei 13B , 0361 OSLO
OSLO kommune
gnr. 46, bnr. 61, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 30.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1200 **Referansenummer:** YI1015

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Wilhelm Færdens vei 13B , 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 61
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2011 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Totaloppusset hele boligen i 2023.

Opplysninger er gitt av eier på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med beslag av blekk, forblendet med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm .

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden ble målt i entré til: 2,54 m.

VÅTROM Gå til side

Bad entré: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser på befaringsdagen at badet er totaloppusset i 2023.

Hovedbad: himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/ lys, dusjhjørne med svingbare glassdører og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at badet ble totaloppusset i 2023.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Belysning over deler av benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på begge bad og entré. Åpen peis plassert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

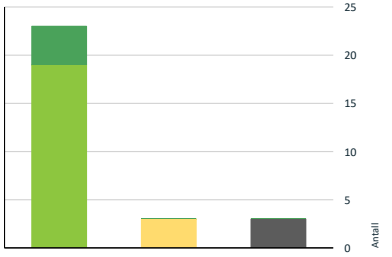
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Wilhelm Færdens vei 13B , 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 61
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

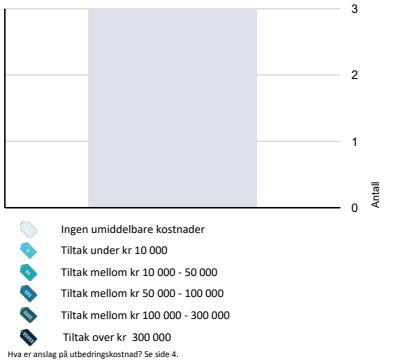
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad entré > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Wilhelm Færdens vei 13B , 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 61
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med beslag av blekk, forblendet med fasadeplater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm .

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

Rekkverkshøyden er 103 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden ble målt i entré til: 2,54 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Radon

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

Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Åpen peis. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på begge bad og entré. Åpen peis plassert i stuen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD ENTRÉ

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser på befaringsdagen at badet er totaloppusset i 2023.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD ENTRÉ

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD ENTRÉ

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD ENTRÉ

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD ENTRÉ

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD ENTRÉ

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD ENTRÉ

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

4. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/ lys, dusjhjørne med svingbare glassdører og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

- Eier opplyser at badet ble totaloppusset i 2023.

Wilhelm Færdens vei 13B , 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 61
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > HOVEDBAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > HOVEDBAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > HOVEDBAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > HOVEDBAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/ lys, dusjhjørne med svingbare glassdører og badekar. Elektrisk styrt vifte. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > HOVEDBAD

Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > HOVEDBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Belysning over deler av benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

Wilhelm Færdens vei 13B , 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 61
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generell kommentar

Det er utført el-kontroll den den 23.08.2024. Saken er avsluttet.



TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

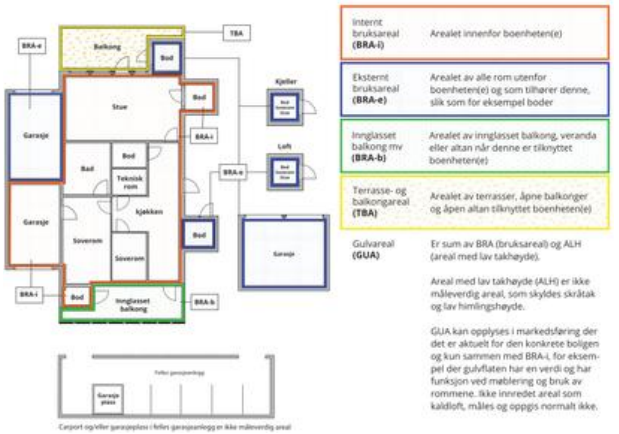
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Wilhelm Færdens vei 13B , 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 61
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	85			85	8
Kjeller		2		2	
SUM	**85**	**2**			**8**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, 3 soverom, kjøkken, bad entré, hovedbad, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 2 m²
- En ski-bod i kjeller.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Tor Herman Smedsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	61		30	2473.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Wilhelm Færdens vei 13B, 0361 OSLO

Hjemmelshaver
Tor Herman Smedsrud

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 13	100 / 4926	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	971278056

Felles formue
Kr. 26 845 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring(35704)	560568			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.05.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.05.2025		Fremvist		Nei

Wilhelm Færdens vei 13B , 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 61
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	
2	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Wilhelm Færdens vei 13B , 0361 OSLO
Gnr 46 - Bnr 61
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

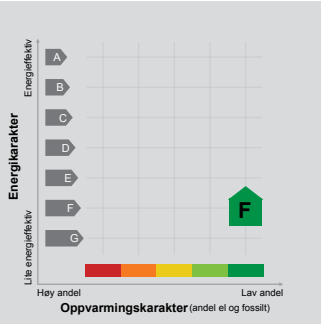
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YI1015

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelm Færdens vei 13B
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127669
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-128563
Dato	30.05.2025



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)

- Tetting av luftlekkasjer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0243/25 . Vår ref.: 1026-1-30 Dato: 15.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Wilhelm Færdens Vei 13
Organisasjonsnr:	971278056
Seksjonseier:	Smedsrud, Tor Herman
Medeier:	Smedsrud, Anders Jordal
Medeier:	Smedsrud, Eli Marie
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Wilhelm Færdens Vei 13 B, 0361 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	46
Bnr.	61

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 560568.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fellesutgiftene er inklusiv varmt vann, brensel og kabel-TV. Hver leilighet har rett til å disponere n parkeringsplass utenfor inngangene under forutsetning av at plassen er ledig. Kjøpers f/p nr, tlf nr, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 785,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 785,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	336,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	26 845,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mikkel Kuhnel Witthøfft, e-post: kirkevn110@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Kirkeveien 110

Organisasjonsnummer: 971278056
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:30, Majorstuen Kirke (Kirkeveien 84, 0364 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rushil ved OBOS er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner Anine Rige og Ciro
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Styrets innstilling
Sameiet og styret har stått og står overfor mange svært tidkrevende oppgaver. Styret har det siste året lagt ned betydelig arbeid med høyt timeforbruk. For å opprettholde denne innsatsen og sikre fremtidig rekruttering, bør styrehonoraret økes.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000
✓ **Vedtatt.**

7. Brann

Sameiet har vært tilknyttet Norsk Brannvern de senere årene og frem til vinteren 2023. Disse ble oppsagt av forrige styre, da de ikke møtte sameiets faktiske behov. Selv Norsk brannvern i sin rapport fra 2023 og Brann- og redningsetaten i sin rapport datert 06.06.2012 påpeker behovet for en slik tilstandsanalyse. I november 2023 engasjerte styret Kristian Bjelkerud fra Newsec til å utføre en brannteknisk tilstandsanalyse. Formålet med denne analysen er å identifisere nødvendige tiltak.

I henhold til §8 i Forskrift om brannforebygging må sikkerhetsnivået i eldre bygninger, med tanke på brannsikkerhet, oppgraderes til et nivå som tilsvarer kravene gitt i Byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere.

Newsecs tilstandsrapport datert 23.01.24 ble lastet opp på Vibbo den 25.02.24. I februar 2024 engasjerte styret prosjektlederen Fredrick André Østby fra Newsec prosjekt med erfaring innen byggteknikk og brannsikkerhet, til å bistå oss med utarbeidelse av anbudsunderlag og innhenting av tilbud for å lukke avvikene oppdaget i tilstandsanalysen. Styret har iverksatt utbedring av alle punkter som hadde tilstandsgrad 3[KG1] .

De resterende punktene trenger vi finansiering for å få fullført. De resterende punktene fra rapporten har en ramme på 550 000 kr. Styret ønsker med dette å utbedre alle avvik med det samme.

Forslag til vedtak:
Styret ønsker å utbedre avvikene i rapporten til Newsec med en ramme på 550 000 kr inkl mva. Årsmøtet vedtar den fremlagte planen for utbedring av avvik, og ber styret om å gjennomføre den. Finansieres med innkreving av midler fra sameiet etter sameiebrøken, innbetaling innen 01.08.2024 og 01.11.2024 via Obos. *Styret presenterer totalte kostnadsbildet ved nesteårsmøtet eller ved publisering.
✓ **Vedtatt.**

8. Brannvarslingsanlegg

Presentasjon: Tom A. Bråthen fra Gowens AS

Styrets innstilling
Styret ønsker at sameiet skal installere et brannvarslingsanlegg, med en ramme på 900 000 kr inkl mva.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at styret får tillatelse til å jobbe videre med et brannvarslingsanlegg med en ramme på ca. 900 000 kr, som presenteres innen neste årsmøte.

✓ **Vedtatt.**

9. Skal vi ha fortsatt ha vaskeri i sameiet?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ønsker sameiet å legge ned vaskeriet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Ønsker sameiet å videreføre bruk av et mindre vaskeri og kjøpe nye maskiner med en kostnadsramme opp til 200.000kr?

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Hvordan stiller sameiet seg til ombyggning av vaskeriet?

Se vedlagte dokument vedrørende ombyggning av vaskeriet.

Dokument:

1026 Slik ser vaskeriet ut idag

1026 Alternativ 1

1026 Alternativ 2

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar planen for ombygging av lokalet etter planen presentert over med en kostnadsramme for bygningsmessige arbeider på 550 000kr. Planen finansieres med to innbetalinger via Obos etter sameiebrøken, den 01.08.2024 og 01.11.2024.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar planen for ombygging av lokalet etter planen presentert over med en kostnadsramme for bygningsmessige arbeider på 550 000kr og kjøp av nye maskiner som tidligere vedtatt på 200 000kr, tilsammen 750 000kr. Planen finansieres med to innbetalinger via Obos etter sameiebrøken, den 01.08.2024 og 01.11.2024.

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Endring av ordensregler

Styret foreslår en endring i prosedyre rundt utleiers informasjonsplikt om husordensregler.

Bakgrunnen for endringsforslaget

Gjeldende husordensregler krever at utleier og leietakere signerer en papirkopi av husordensreglene, som deretter leveres til sameiets styre. Styret foreslår nå en digitalisering av denne prosessen. Forslaget innebærer at utleier og leietakere bekrefter at de har lest og forstått husordensreglene gjennom en digital melding på Vibbo, eller via e-post, til styrets offisielle adresse. Dette vil forenkle rutinene, redusere papirbruk og effektivisere saksgangen.

Ordlyden til gjeldende regel

"En sameier som leier ut sin leilighet, skal straks utleieforholdet starter, selv signere og få leierens signatur på en kopi av disse ordensreglene, og levere denne til sameiets styre. Leietakeren skal ha en kopi av ordensreglene i leiligheten. Styret skal ha en utpekt kontaktperson blant leierne."

Foreslått endring

"En sameier som leier ut sin leilighet, skal straks utleieforholdet starter, melde leietakerne inn i Vibbo. Leietakere må gjøre seg kjent med husordensreglene som er publisert på Vibbo. Utleiere og leietakere skal sende melding til styret om at husordensreglene er lest og forstått, og legge ved link til adressen der husordensreglene er hentet fra. Styret skal ha en utpekt kontaktperson blant leierne."

Dette forslaget vil bli diskutert og eventuelt vedtatt på et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar å endre ordlyden til ordensreglene vedrørende utleiers informasjonsplikt til slik styret har foreslått

✓ **Vedtatt.**

12. Sameiets nye navn

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at det nye navnet til sameiet blir Sameiet Wilhelm Færdens Vei 13. rsmøtet vedtar å gjøre navneendringene i vedtektene etter å ha vedtatt nytt navn på sameiet.

✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmer utenom Tarjei Svalastog tar gjenvalg.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Transaksjon 09222115557518317024 Signert CF, ACR

Dina Boehlke Sorkmo
Mikkel Kuhnel Witthøfft

Følgende stilte til valg:
Dina Boehlke Sorkmo
Mikkel Kuhnel Witthøfft

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ciro Fiorito
Micaela R. Da Silva Teixeira Da Costa

Følgende stilte til valg:
Ciro Fiorito
Micaela R. Da Silva Teixeira Da Costa

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anine Rige
Kjetil Sunde

Følgende stilte til valg:
Kandidat velges i møtet Kandidat velges i møtet
Kandidat velges i møtet. Kandidat velges i møtet..
Anine Rige
Kjetil Sunde

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET WILHELM
FÆRDENS VEI 13
Org.nr. 971 278 056

Vedtektene er vedtatt på digitalt årsmøte juni 2020
Endret senest ved årsmøte 23. mai 2024

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Wilhelm Færdens vei 13. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.oktober 1985.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 62 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 61 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i ledd (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser må ikke finne sted. Det må også tas spesielle hensyn til håndteringen av bygningens fellesinstallasjoner.
Seksjonseier plikter å melde fra til styret om alle planer for større endringer og arbeider i leiligheten, før arbeidet sette i gang. Øvrige bestemmelser i ordensreglene.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal sendes skriftlig søknad til styret.

§ 4 Sameiets parkeringsplasser

(1) Hver seksjonseier disponerer ett parkeringskort som gir rett til å benytte én av sameiets parkeringsplasser foran eller bak bygningen etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Det er ikke nok parkeringsplasser til alle.
(2) Parkeringskort må ligge lett synlig gjennom frontruten.
(3) Langtidsparkering skal ikke skje.
Øvrige bestemmelser i ordensreglene.

§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper unødige ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
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 og radiatorer
i) sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
j) vinduer, veranda- og inngangsdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg, eksklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Sikkerhet og panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Jfr. § 2 (2).

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ledes av et styre på 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan velges som styremedlem.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret meddeler prokura.

§ 9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående sitt ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Forretningsføreren kan gis prokura.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 13
Org.nr. 971 278 056

Ordensreglene er vedtatt på årsmøte 29. april 1997
Endret senest ved årsmøte 23. mai 2024

1. Generelt

Ordensreglene vedtas av ordinært eller ekstraordinært sameiermøte i Sameiet og alle sameierne er forpliktet til å følge dem. Hver enkelt sameier skal sørge for at beboerne i vedkommende sin leilighet kjenner disse reglene og at de følges.

En sameier som leier ut sin leilighet, skal straks utleieforholdet starter, melde leietakerne inn i Vibbo. Leietakere må gjøre seg kjent med husordensreglene som er publisert på Vibbo. Utleiere og leietakere skal sende melding til styret om at husordensreglene er lest og forstått, og legge ved link til adressen der husordensreglene er hentet fra. Styret skal ha en utpekt kontaktperson blant leierne.

Leilighetene skal utstyres og holdes i slik stand at det ikke oppstår fare for brann, eksplosjon eller skade på fellesområder eller andre leiligheter

Ved gjentatte, grove brudd på disse reglene, og etter en skriftlig advarsel, kan Styret kreve at utleier sier opp en leietaker.

Styret forvalter ordensreglene og har ansvar for å se til at de overholdes av eiere og beboere. Styrets tolking av reglene gjelder ved uenighet. Styret kan i særlige tilfeller gi dispensasjon fra reglene.

Styret kan kontrollere installasjoner inne i den enkelte leilighet, dersom det mener at dette er nødvendig for brannsikkerheten, vedlikehold av gården eller vurdering av tilstanden til det tekniske anlegget.

2. Orden

Det skal være i ro i gården mellom kl. 2300 og 0600 alle dager. Alle beboere skal vise alminnelig hensyn ovenfor de andre som bor eller oppholder seg i gården. Spesielt må beboerne være varsomme med støyende aktiviteter og bruk av apparater som støyer, for eksempel radio, TV og musikkanlegg, da det er svært lytt i gården. Naboene skal varsles av beboere som planlegger ekstraordinære aktiviteter som støyende vedlikehold, selskaper og lignende. Det påpekes at husordensreglene skal følges også ved slike aktiviteter.

Støyende vedlikehold bør unngås på røde dager i kalenderen.

Regning fra vaktselskap i forbindelse med nattlig bråk skal dekkes av eier av leiligheten hvor bråket kommer fra.

Husdyrhold (hund og katt) kan tillates av styret etter skriftlig søknad.

3. Balkonger, terrasser og fasade

Balkonger og terrasser skal holdes frie for snø og holdes rene. Eventuelle sluk og dreneringsrør skal renses slik at de alltid virker etter hensikten. Balkongene og terrassene er definert som rømningsvei. Det er derfor ikke tillatt å benytte disse som lagerplass eller oppbevaring av større gjenstander.

Skilleveggene mellom balkongene er av glass. Hver seksjonseier vedlikeholder skillet på sin side av veggen og ser til at redningshammeren er på plass og klar til bruk. Det er ikke tillatt å montere andre installasjoner enn markiser på balkonger, terrasser eller fasaden. Skal det monteres markiser, benyttes **markiseduk 6676**.

Det er ikke tillatt å lufte tepper, ryer og annet tøy slik at dette synes fra utsiden. Det er heller ikke tillatt å riste eller banke tepper, ryer og tøy på balkongene/terrassene.

Grilling og lignende aktiviteter er ikke tillatt på balkonger eller terrasser.
Bruk av elektrisk grill er tillatt på balkonger, så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å kaste sigarettstumper eller andre gjenstander fra vinduer eller balkong / terrasse. Beboerne må vise stor aktsomhet ved snømåking av balkonger og terrasser.

4. Forvaltning av felles ressurser

En leilighet skal ikke luftes mot oppgangene. Det skal heller ikke bankes tepper, ryer eller lignende i oppgangene. Beboerne har selv ansvar for å vaske utenfor sin egen inngangsdør.

Løse gjenstander som sykler og barnevogner skal aldri plasseres i trapper, oppganger, inngangsparti eller annet fellesareal. Styret anviser plass for sykler og lignende. Alle har ansvar for å holde fellesarealene vedlike og pene, samt påse at dørene i fellesarealene holdes lukket og lyset ikke er unødvendig tent. Inngangsdørene skal være låste hele døgnet. Ingen skal bruke calling anlegget til å slippe inn personer man ikke kjenner og som skal besøke andre leiligheter.

I bodene skal det ikke lagres brannfarlige ting som gass eller bensin. Beboerne skal gjøre sitt for at vegetasjonen rundt gården holdes pen.
Sentralvarmen og varmtvannet er en fellesressurs i gården. Beboerne skal ikke sløse med vannet eller la dette renne unødvendig. Om vinteren skal vinduer og dører være stengt når leiligheten forlates for å hindre sløsing med varme.

Sluk skal jevnlig renses. Rør, stigeledning for sentralvarme og radiatorene skal jevnlig ettersees og om nødvendig repareres etter avtale med Styret. Lekkasjer skal straks tettes, herunder skifting av pakninger på vannkraner og blandebatterier dersom disse ikke er tette. Eventuelle skader skal uten opphold rapporteres til Styret.

Arbeider som skal utføres i hver enkelt seksjon skal meldes til Styret, som for å ivareta fellesskapets interesser stiller krav til utførelse og hvem som skal utføre arbeidet. Styret skal også se dokumentasjon på at opplegget for arbeidet ivaretar de krav som stilles av Oslo kommune, herunder at søknader til kommunen er avsendt og at disse et godtatt. Styret skal også få seg forelagt dokumentasjon på at kommunale støyforskrifter vil bli fulgt. Ved endring eller oppgradering i de enkelte leiligheter som berører vann eller avløp, skal det tas hensyn til de rørløsninger som er valgt. En veiledning til hvordan man forholder seg til de kommunale forskriftene per 2022 ligger som vedlegg.

Beboerne må følge de til enhver tid gjeldende regler før tilkobling av utstyr til gårdens tekniske anlegg. Dette gjelder blant annet flytting eller skjøting av uttak for TV og radio, flytting eller utskifting av radiatorer eller rør til disse.

Beboerne har undersøkelsesplikt før de endrer på slike tekniske installasjoner i sin leilighet. De skal ta kontakt med styret for å få vite gjeldende regler før det gjøres endring på tekniske installasjoner som sentralvarme eller endringer på TV/radionettet.

Avfall må ikke kastes i toalettskålen.

En beboer som bryter reglene eller unnlater og melde fra om skade som har konsekvenser for andre beboere, må regne med å svare for alle utgifter som følge av bruddet eller skaden. Bruk av felles teknisk utstyr som vaskeriet, skjer etter egne regler vedtatt av Styret. Postkassene skal være forsynt med navneskilt i navnefeltet. Skilt, lapper e.l. må ikke festes eller klistres på kassene utenfor navnefeltet. Slike skilt, lapper o.l. kan fjernes av styret eller vaktmesteren uten forvarsel. Det kan gjerne brukes standard graverte postkasseskilt**.**

Se vedlegg til ordensreglene.

5. Parkering

Hver seksjonseier disponerer ett parkeringskort som gir rett til å benytte én av sameiets parkeringsplasser foran eller bak bygningen etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Det er ikke nok parkeringsplasser til alle.

Parkeringskort med leilighetsnummer må ligge lett synlig gjennom frontruten.

Langtidsparkering skal ikke skje.

Håndverkere som er på oppdrag i gården, kan få tillatelse av styret til å benytte ledige plasser, men bare i tidsrommet kl. 08.00 – 16.00.

Sameiets elbil-lader gjør det mulig å lade to biler om gangen. Laderen kan benyttes av dem som mot betaling har fått tillatelse av styret. Man bør unngå å oppta plassen ved laderen lenger enn til nødvendig ladning. Minst én plass ved laderen bør stå ledig, så sant det finnes andre ledige parkeringsplasser i sameiet.

Bileiere må selv rydde vekk snø rundt bilen sin etter et snøfall.

Av hensyn til rydding, vedlikehold etc. kan parkeringsplassene brukes bare av dem som bebor leiligheter i huset.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1026
Sameiet Kirkeveien 110

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkeveien 110

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

Dato for årsmøtet:
23. mai 2024 kl. 18:30, Majorstuen Kirke (Kirkeveien 84, 0364 Oslo).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Brann
8. Brannvarslingsanlegg
9. Skal vi ha fortsatt ha vaskeri i sameiet?
10. Hvordan stiller sameiet seg til ombyggning av vaskeriet?
11. Endring av ordensregler
12. Sameiets nye navn
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Kirkeveien 110

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner *velges i møtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1026 Sameiet Kirkeveien 110 Årsrapport 2023 med beretning..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Styrets innstilling

Sameiet og styret har stått og står overfor mange svært tidkrevende oppgaver. Styret har det siste året lagt ned betydelig arbeid med høyt timeforbruk. For å opprettholde denne innsatsen og sikre fremtidig rekruttering, bør styrehonoraret økes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 7

Brann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har vært tilknyttet Norsk Brannvern de senere årene og frem til vinteren 2023. Disse ble oppsagt av forrige styre, da de ikke møtte sameiets faktiske behov. Selv Norsk brannvern i sin rapport fra 2023 og Brann- og redningsetaten i sin rapport datert 06.06.2012 påpeker behovet for en slik tilstandsanalyse. I november 2023 engasjerte styret Kristian Bjelkerud fra Newsec til å utføre en brannteknisk tilstandsanalyse. Formålet med denne analysen er å identifisere nødvendige tiltak.

I henhold til §8 i Forskrift om brannforebygging må sikkerhetsnivået i eldre bygninger, med tanke på brannsikkerhet, oppgraderes til et nivå som tilsvarer kravene gitt i Byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere.

Newsecs tilstandsrapport datert 23.01.24 ble lastet opp på Vibbo den 25.02.24. I februar 2024 engasjerte styret prosjektlederen Fredrick André Østby fra Newsec prosjekt med erfaring innen byggteknikk og brannsikkerhet, til å bistå oss med utarbeidelse av anbudsunderlag og innhenting av tilbud for å lukke avvikene oppdaget i tilstandsanalysen. Styret har iverksatt utbedring av alle punkter som hadde tilstandsgrad 3[KG1] .

De resterende punktene trenger vi finansiering for å få fullført. De resterende punktene fra rapporten har en ramme på 550 000 kr. Styret ønsker med dette å utbedre alle avvik med det samme.

Forslag til vedtak
Styret ønsker å utbedre avvikene i rapporten til Newsec med en ramme på 550 000 kr inkl mva. Årsmøtet vedtar den fremlagte planen for utbedring av avvik, og ber styret om å gjennomføre den. Finansieres med innkreving av midler fra sameiet etter sameiebrøken, innbetaling innen 01.08.2024 og 01.11.2024 via Obos.

Sak 8

Brannvarslingsanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Presentasjon: Tom A. Bråthen fra Gowens AS

Styrets innstilling
Styret ønsker at sameiet skal installere et brannvarslingsanlegg, med en ramme på 900 000 kr inkl mva.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at styret får tillatelse til å jobbe videre med et brannvarslingsanlegg med en ramme på ca. 900 000 kr, som presenteres innen neste årsmøte.

Sak 9

Skal vi ha fortsatt ha vaskeri i sameiet?

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak 1
Ønsker sameiet å legge ned vaskeriet

Forslag til vedtak 2
Ønsker sameiet å videreføre bruk av et mindre vaskeri og kjøpe nye maskiner med en kostnadsramme opp til 200.000kr?

Sak 10

Hvordan stiller sameiet seg til ombyggning av vaskeriet?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte dokument vedrørende ombyggning av vaskeriet.

Dokument:

1026 Slik ser vaskeriet ut idag

1026 Alternativ 1

1026 Alternativ 2

Forslag til vedtak 1
Årsmøtet vedtar planen for ombygging av lokalet etter planen presentert over med en kostnadsramme for bygningsmessige arbeider på 550 000kr. Planen finansieres med to innbetalinger via Obos etter sameiebrøken, den 01.08.2024 og 01.11.2024.

Forslag til vedtak 2
Årsmøtet vedtar planen for ombygging av lokalet etter planen presentert over med en kostnadsramme for bygningsmessige arbeider på 550 000kr og kjøp av nye maskiner som tidligere vedtatt på 200 000kr, tilsammen 750 000kr. Planen finansieres med to innbetalinger via Obos etter sameiebrøken, den 01.08.2024 og 01.11.2024.

Vedlegg

2. 1026 Slik ser vaskeriet ut idag.pdf

3. 1026 Alternativ 1.pdf

4. 1026 Alternativ 2.pdf

Sak 11

Endring av ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en endring i prosedyre rundt utleiers informasjonsplikt om husordensregler.

Bakgrunnen for endringsforslaget

Gjeldende husordensregler krever at utleier og leietakere signerer en papirkopi av husordensreglene, som deretter leveres til sameiets styre. Styret foreslår nå en digitalisering av denne prosessen. Forslaget innebærer at utleier og leietakere bekrefter at de har lest og forstått husordensreglene gjennom en digital melding på Vibbo, eller via e-post, til styrets offisielle adresse. Dette vil forenkle rutinene, redusere papirbruk og effektivisere saksgangen.

Ordlyden til gjeldende regel

"En sameier som leier ut sin leilighet, skal straks utleieforholdet starter, selv signere og få leierens signatur på en kopi av disse ordensreglene, og levere denne til sameiets styre. Leietakeren skal ha en kopi av ordensreglene i leiligheten. Styret skal ha en utpekt kontaktperson blant leierne."

Foreslått endring

"En sameier som leier ut sin leilighet, skal straks utleieforholdet starter, melde leietakerne inn i Vibbo. Leietakere må gjøre seg kjent med husordensreglene som er publisert på Vibbo. Utleiere og leietakere skal sende melding til styret om at husordensreglene er lest og forstått, og legge ved link til adressen der husordensreglene er hentet fra. Styret skal ha en utpekt kontaktperson blant leierne."

Dette forslaget vil bli diskutert og eventuelt vedtatt på et ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å endre ordlyden til ordensreglene vedrørende utleiers informasjonsplikt til slik styret har foreslått

Sak 12

Sameiets nye navn

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det nye navnet til sameiet blir Sameiet Wilhelm Færdens Vei 13. rsmøtet vedtar å gjøre navneendringene i vedtektene etter å ha vedtatt nytt navn på sameiet.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmer utenom Tarjei Svalastog tar gjenvalg.

Roller og kandidater

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

- Dina Boehlke Sorkmo
  Sittet i styret og tar gjenvalg.
- Mikkel Kuhnel Witthøfft
  Wilhelm Færdens Vei 13b

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

- Ciro Fiorito
  Sittet i styret og tar gjenvalg.
- Micaela R. Da Silva Teixeira Da Costa
  Sittet i styret og tar gjenvalg.

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

- Kandidat velges i møtet Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet. Kandidat velges i møtet..

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ruben Danielsen	Wilhelm Færdens Vei 13C
Styremedlem	Kari Borg Gundersen	Frognerveien 20 B
Styremedlem	Dina Boehlke Sorkmo	Wilhelm Færdens Vei 13 C
Styremedlem	Tarjei Svalastog	Wilhelm Færdens Vei 13 C
Varamedlem	Ciro Fiorito	Wilhelm Færdens Vei 13 A
Varamedlem	Micaela R. Da Silva Teixeira Da Costa	Wilhelm Færdens Vei 13 B

Valgkomiteen

Anine Cecilie Riege	Wilhelm Færdens Vei 13 B
Kristine Nordahl	Wilhelm Færdens Vei 13C

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 110
Sameiet består av 62 seksjoner.
Sameiet Kirkeveien 110 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278056, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
46 61

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Avfallsprosjektet, inngangspartier og sykkelparkering

Det ble en brå start for det påtroppende styret med en protokoll fra årsmøtet som det tok lang tid å få signert. Da protokollen endelig var på plass, ble det utført et godt stykke arbeid fra flere i styret for å få det vedtatte avfallsprosjektet i havn. Prosjektet ble godt utført av entreprenør. Etter at anlegget ble installert har vi opplevd noe driftsstans på innkastet til papircontaineren. Driftsstansen er primært forårsaket av sameiets beboere. Slik stans kan forhindres om beboere deler opp pappavfallet sitt før de kaster det i containeren. Styret håper at dette går seg til etterhvert hvis alle beboere går inn for det.

Samtidig med avfallsprosjektet ble det utført nødvendig vedlikehold på inngangspartiene, inkludert flytting av sykkelparkeringen til utenfor hver oppgang. I tillegg ble gulvbelegget på utsiden av inngangsdørene byttet og senket, dette for å forenkle fremtidig vedlikehold.

Styret har ikke jobbet videre med hageoppgraderingen fra årsmøtet ettersom det var dette vedtaket som gjorde at signeringen av protokollen tok så lang tid. Det har samtidig kommet frem andre saker som styret føler er viktigere å prioritere for sameiet, og styret har jobbet aktivt med disse i året som har gått. Dette er saker som brannsikkerhet, vedlikehold, 5 års kontroll elektro og bedre utnyttelse av fellesarealene i sameiet.

Generell drift og vedlikehold

Styret har jobbet med mange forskjellige aspekter rundt drift og vedlikehold ved sameiet i løpet av perioden. Som eksempel, startet vi styreperioden med å fjerne et gammelt antenneskap i 8. etasje i oppgang A. Nedenfor følger de forskjellige kategoriene styret har arbeidet med vedrørende drift og vedlikehold:

Parkering

Det ble tidlig klart at parkeringen og driften rundt parkeringen var noe flere medlemmer i styret var opptatt av. Til å begynne med jobbet styret med å opprettholde sameiets ordensregler rundt parkering. Dette viste seg å være en svært tidkrevende og vanskelig oppgave da beboere ikke lyttet til styrets anmodninger. Styret så seg derfor nødt til å vedta innhenting av et parkeringsselskap for å opprettholde orden rundt sameiets parkering. Vi håper at dette vil løse mange av problemstillingene sameiet har hatt med misbruk av sameiets parkeringsplasser, samt at det frigjør tid for styret til annet viktig styrearbeid.

Elbil-lading

Styret har i perioden jobbet for å innhente tilbud for å utvide ladeanlegget for elbil, slik at ladeanlegget er mer fremtidsrettet og øker verdien til sameiets felles parkering. Etter en

spørreundersøkelse gjennomført våren 2024 gikk styret imidlertid inn for å utsette videre utvidelse av anlegget til etterspørselen og behovet er større.

Heisene

I løpet av sommeren 2023 inngikk styret ny kontrakt på heisalarm etter leverandørskifte fra Orona til Otis. Gjennom styrets periode er det registrert avvik fra kommunen relatert til heisenes tilstand. Disse avvikene er det bestilt retting av fra Orona. Sameiets heiser er imidlertid i en slik forfatning at det fremtidige styret må være proaktive for å holde vedlikeholdskostnadene for heisene på et minimum. Tidligere driftsstanser, ofte forårsaket av overbelastning eller uhensiktsmessig bruk, som lange gjenstander i heisen, understreker behovet for bevisst bruk. Utleiere oppfordres sterkt til å informere nye leietakere om ordensreglene, spesielt bruken av heiser, for å redusere feilaktig bruk som belaster sameiet økonomisk. Proaktivt samarbeid og ansvarlighet fra alle beboere er essensielt for å minimere fremtidige vedlikeholdskostnader og sikre heisenes driftsstabilitet.

Øvrig vedlikehold

Styret har gjort en innsats når det kommer til vedlikehold i sameiet. Det er et vedlikeholdsetterslep i sameiet som gjenspeiles i rapportene vi har mottatt fra våre leverandører og rapportene fra brannkonsulenten styret har innhentet.

Det ble oppdaget hull i grunnen hvor skadedyr kunne ta seg inn. Disse er nå tettet. Det har vært observert aktivitet av skadedyr på utsiden av blokken, og styret vurderer situasjonen fortløpende.

Vi har fokusert på brannsikkerhet, og innhentet rapporter fra konsulent på dette. Vi håper at årsmøtet ønsker å vedta planen for utbedring slik at sameiet blir trygt med tanke på brannsikkerhet.

Vi har gjentatt reglene for hensetting av private eiendeler i spesielt trapperommene til sameiet. Vi har igjen fått påpakning om dette i rapporten fra brannkonsulenten fra Newsec, og dette er noe kommende styrer bør iverksette sterkere tiltak for å få bukt med. Dette berører alle beboeres brannsikkerhet.

Vi har fått anbefaling i rapporten fra konsulenten i Newsec at alle dører som ikke er godkjent etter dagens standarder for brannsikkerhet, bør byttes ut. Styret har innhentet tilbud på dette, og håper de som har ikke-godkjente dører bytter til godkjente dører så snart dette lar seg gjøre.

Det vil også være nødvendig å rehabilitere en av kummene ved oppgang B da denne er fylt med noe som ligner på avrettingsmasse. Massen hindrer vannet fra å bli ført vekk fra veibanen.

Fellesarealer i kjeller

Styret har engasjert seg i å utforme og forbedre utnyttelsen av fellesarealene i kjelleren. Dette inkluderer detaljerte planer for hvordan disse arealene kan optimaliseres og videreutvikles til å møte sameiets behov og ønsker. Målet er å skape funksjonelle, tilgjengelige rom som kan berike vår felles bokvalitet. Vi oppfordrer alle i sameiet til å støtte de foreslåtte løsningene, slik at vi sammen kan realisere potensialet i sameiets fellesområder til det beste for vårt fellesskap.

Ramper

På initiativ fra beboer har styret engasjert seg i å tilrettelegge for bedre tilgjengelighet i sameiet. Vi har vurdert mulighetene for å installere ramper i hver oppgang for å forenkle transporten av blant annet sykler og barnevogner til og fra kjelleren, og videre til heisen. Dette tiltaket er ment for å forbedre hverdagen for alle beboere ved å gjøre bygget mer tilgjengelig og brukervennlig. Vi oppfordrer kommende styre til å fortsette arbeidet med saken, og finne en løsning på saken.

Vanninntrengning via tak

I løpet av vinteren 2023/2024 kom det vann inn i to seksjoner i 7. etasje fra taket. Vi har hatt flere entreprenører til å se på saken, og oppfordrer kommende styre til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på taket i løpet av sommeren 2024 for å unngå fremtidige lekkasjer.

Budsjett og regnskap

Styret har effektivt balansert sameiets budsjett for 2023. Budsjettet viste opprinnelig et underskudd på en halv million kroner (501 300kr), og sameiet endte opp med et underskudd på 620 792kr. Det er flere kostnader tilknyttet inngangspartiet og avfallsbrønner som ikke var budsjettert i utgangspunktet (ca. 400 000kr). Tilpasninger ble gjort for å adressere økte kostnader forårsaket av inflasjonen i 2023, noe som resulterte i en nødvendig økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024. Dette sikrer at sameiet kan opprettholde en bærekraftig drift.

Leverandører

Sameiet har benyttet følgende leverandører i året som har gått:

Vaktmester fra Rene Bygårder

Trapp og mattevask fra Rene Trapper

Rørlegger Tommy

Fagerborg Installasjon

Anticimex

Orona

Obos Prosjekt

Obos Eiendomsforvaltning

Newsec

Styret opplever at tjenestene innhentet fra de overnevnte leverandørene fungerer tilfredsstillende.

Kontakt med eiere

Styret har etter beste evne besvart alle henvendelser fra beboere, noe som til tider har vært svært tidkrevende. Vi oppfordrer i denne sammenheng til at all kommunikasjon med styret skjer gjennom meldingsfunksjon i Vibbo eller direkte til styrets e-post.

Styret kan ikke saksbehandle alle kommentarer, innspill og innlegg som kommer inn via åpne kanaler. Styrets leder og medlemmer har heller ikke kapasitet til å saksbehandle meldinger eller innspill som stiles direkte til oss som enkeltpersoner. Telefoner og meldinger direkte til styrets medlemmer kan derfor ikke effektueres. Det er viktig å huske at styrets medlemmer selv er beboere som har fulltidsstillinger, studier og familier ved siden av styrearbeidet.

Vi vil også presisere at styret primært vil kommunisere med seksjonseiere, og ikke leietakere. Dette fordi det er seksjonseierne styret har et ansvarsforhold ovenfor. Leietakere bes derfor ta kontakt med sin utleier ved henvendelser.

Ordensregler

Styret har i løpet av året som er gått erfart at sameiets ordensregler trenger en oppgradering. Dette fordi en del av reglene er utdaterte, passive eller ikke holder mål med slik sameiet fungerer i dag. Av den grunn har styret påbegynt arbeidet med forslag til endringer av ordensreglene. Dette er en stor jobb som vi håper kommende styrer ønsker å videreføre.

Dugnad

Styret fikk gjennomført en fantastisk dugnad i løpet av høsten 2023. Oppmøte var over all forventning, og vi fikk gjort mer enn vi hadde sett for oss. Styret ønsker derfor å takke og honorere alle som møtte opp. Det ble også avholdt dugnad våren 2024. Fokuset under denne dugnaden var uteområdene. Noen av de større oppgavene var å beplante rundt de ny-installerte søppelcontainerne, vedlikehold av sameiets parkeringsplasser, sykkelstativ og søppelkasser samt øvrig vedlikehold av sameiet. Styret ønsker å takke alle for oppmøtet også denne gang.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 2 936 040.**

Driftskostnadene er **kr 3 573 847**.

Resultat

Årets resultat **kr 620 792** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 543 228**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 839 000** til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 110.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KIRKEVEIEN 110

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KIRKEVEIEN 110.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 2WVBL-CQ3IH-N7PLG-C0B5D-NXAW0-MB3C1

Vedlegg 1 for 2023 Sameiet Kirkeveien 110 Årsrapport 2023 med beretning..pdf

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2WVBL-CQ3IH-N7PLG-C0B5D-NXAW0-MB3C1

Vedlegg 1 for 2023 Sameiet Kirkeveien 110 Årsrapport 2023 med beretning..pdf

SAMEIET KIRKEVEIEN 110
ORG.NR. 971 278 056, KUNDENR. 1026

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 932 440	3 042 432	2 932 000	3 225 000
Ladeinntekter EL-bil		3 600	9 800	5 000	9 000
Andre inntekter		0	12 500	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 936 040**	**3 064 732**	**2 947 000**	**3 234 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-200 000
Avskrivninger	12	-95 689	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-14 010	-12 250	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-114 635	-110 225	-112 000	-115 000
Konsulenthonorar	6	-110 761	-20 312	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 077 337	-404 534	-1 389 000	-839 000
Forsikringer		-162 093	-148 982	-163 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-585 629	-499 025	-551 000	-648 000
Energi/fyring	9	-793 921	-817 919	-702 000	-702 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 591	-174 282	-181 000	-294 000
Andre driftskostnader	10	-223 080	-163 145	-196 200	-207 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 573 847**	**-2 464 774**	**-3 448 300**	**-3 262 100**
DRIFTSRESULTAT		**-637 807**	**599 958**	**-501 300**	**-28 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 015	5 519	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 015**	**5 519**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-620 792**	**605 477**	**-501 300**	**-28 100**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	605 477		
Fra opptjent egenkapital		-620 792	0		

SAMEIET KIRKEVEIEN 110
ORG.NR. 971 278 056, KUNDENR. 1026

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	861 205	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**861 205**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 035	3 925
Forskuddsbetalte kostnader		74 104	67 790
Driftskonto OBOS-banken		742 230	2 009 645
Sparekonto OBOS-banken		271 221	264 082
SUM OMLØPSMIDLER		**1 091 590**	**2 345 441**
SUM EIENDELER		**1 952 795**	**2 345 441**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 404 433	2 025 225
SUM EGENKAPITAL		**1 404 433**	**2 025 225**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 822	54 068
Leverandørgjeld		520 540	266 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		**548 362**	**320 216**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 952 795**	**2 345 441**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2024
Styret i Sameiet Kirkeveien 110

Ruben Danielsen /S/ Kari Borg Gundersen /S/ Dina Boehlke Sorkmo /S/

Tarjei Svalastog /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 932 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 932 440**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 531, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 010.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-22 225
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 161
Blå Landskapsarkitekter AS	-74 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-110 761**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-180 210
Tronslien AS	-354 783
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-534 993**
Drift/vedlikehold bygninger	-50 678
Drift/vedlikehold elektro	-22 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 768
Drift/vedlikehold heisanlegg	-387 664
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 335
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 630
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 077 337**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-331 362
Feieavgift	-4 718
Renovasjonsavgift	-249 550
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-585 629**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-34 897
Fjernvarme	-759 024
SUM ENERGI / FYRING	**-793 921**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 431
Driftsmateriell	-790
Vaktmestertjenester	-60 804
Renhold ved firmaer	-77 600
Snørydding	-34 843
Andre fremmede tjenester	-1 391

Andre kostnader tillitsvalgte	-2 531
Andre kontorkostnader	-10 820
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 410
Velferdskostnader	-3 561
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-223 080**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 816
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 139
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	60
SUM FINANSINNTEKTER	**17 015**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2023	956 894	
Avskrevet i år	-95 689	
		861 205
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**861 205**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-95 689**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560568. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

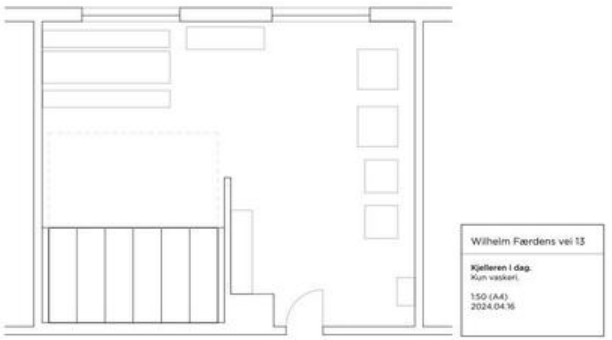
Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nytt avfallsanlegg/Rehabilitert inngangsparti	
2018	Fasaderehabilitering	
2010	Rehabilitering avløpsrør - Proline	
2004	Rehabilitering av balkonger	
2018	Fasaderehabilitering	
2010	Rehabilitering avløpsrør - Proline	
2004	Rehabilitering av balkonger	

I begge alternativene vises det mulighet til en enkel adkomst fra parkeringsplassen på balkongsiden.

Styret tar forbehold om at noen prosjekteringsdetaljer gjenstår, og eventuelle krav i forbindelse med offentlig behandling av saken må avklares.

Slik ser vaskeriet ut i dag:

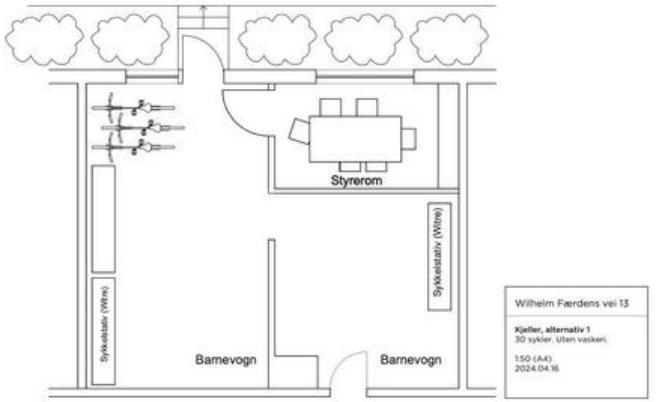


Tørkeskapene er i dag frakoblet varme og tar veldig mye plass. I tillegg står det flere maskiner i lokalet som ikke er i bruk, disse bør fjernes.

Vedlegg 2 26 av 31 1026 Slik ser vaskeriet ut idag.pdf

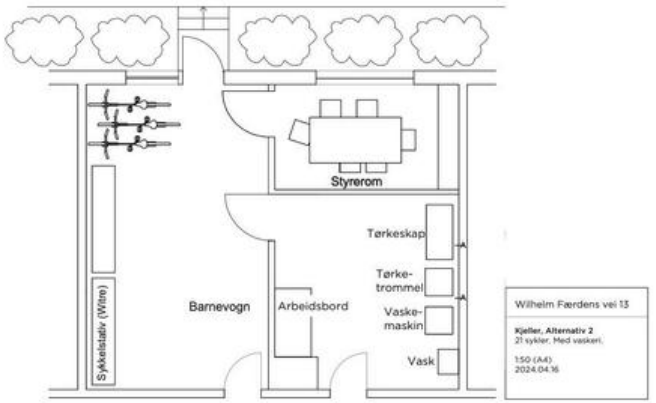
a. Alternativ 1

På alternativ 1 har vi fjernet vaskemaskiner. Dette betyr at vaskeriet er lagt ned og arealet er omgjort til sykkelparkering og styrerom. Under ser du hvordan vi ser for oss arealet.



Alternativ 2

På alternativ 2 har vi kjøpt inn nye vaskemaskiner og beholdt et vaskeri med betalingsløsning. Det er samtidig gjort slik at vi får en parkering for sykler og et styrerom. Under ser du hvordan vi ser for oss arealet.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
Selskapsnummer: 1026 **Selskapsnavn:** Sameiet Kirkeveien 110

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bademiljø-Experten AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO
heidi@bademiljo-experten.no

Dato: 18.08.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107003-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 110C	Eiendom:	46/61
Tiltakshaver:	Randi Vennes	Adresse:	Kirkeveien 110 C, 0361 OSLO
Søker:	Bademiljø-Experten AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 110 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.08.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.08.2011 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Randi Vennes, Kirkeveien 110 C, 0361 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Borgen byggservice AS
Veslefrikks vei 8
1388 BORGEN

Dato: 24.08.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201207587-6 Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 110A	Eiendom:	46/61/0/0
Tiltakshaver:	Tom Thoresen	Adresse:	Halvor Flodens vei 14, 2407 ELVERUM
Søker:	Borgen byggservice AS	Adresse:	Veslefrikks vei 8, 1388 BORGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 110 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.08.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.08.2012 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tom Thoresen, Halvor Flodens vei 14, 2407 ELVERUM, tom.thoresen@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS
Gråterudveien 39
3036 DRAMMEN

Kopi til:
John M McNeill-Rysstad, Kirkeveien 110A, 0361 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.04.2023
Martin Veierland	201718464 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	KIRKEVEIEN 110A	Eiendom:	46/61/0/0
Tiltakshaver:	John M McNeill-Rysstad	Søker:	BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kirkeveien 110 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering av bad, mottatt 28.03.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bademiljø-Experten AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO

Dato: 06.07.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201107259-5 | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 110C	Eiendom:	46/61/0/0
Tiltakshaver:	Kari Mette Manley Rohrer	Adresse:	Tenarre 71370 Beaudries FR,
Søker:	Bademiljø-Experten AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 110 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.07.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.07.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Kari Mette Manley Rohrer, Tenarre 71370 Beaudries FR, aldo.rohrer@orange.fr

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kari Nøst Bergem siv.ark. MNAL
Schweigaards gate 34 B
0191 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201304610-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Orbeck	Dato: 06.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 110C	Eiendom:	46/61/0/0
Tiltakshaver:	Ingrid Weider Hartberg	Adresse:	Bagnslinne 31, 2930 BAGN
Søker:	Kari Nøst Bergem siv.ark. MNAL	Adresse:	Schweigaards gate 34 B, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 110 C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201304610			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	A1 04	02.04.2013	1/16
Plan 4. etasje	E05	23.04.2013	5/6

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.03.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Ingrid Weider Hartberg, Bagnslinne 31, 2930 BAGN, ing-har@online.no

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TOMBYGG Tomasz Wozniak
Brobekkveien 33
0598 OSLO

Dato: 15.03.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201515161-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 110A	Eiendom:	46/61/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTIAN SØRHAUG	Adresse:	KIRKEVEIEN 110 A, 0361 OSLO
Søker:	TOMBYGG Tomasz Wozniak	Adresse:	Brobekkveien 33, 0598 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kirkeveien 110 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.03.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
CHRISTIAN SØRHAUG, KIRKEVEIEN 110 A, 0361 OSLO, sorhaug@tmforsk.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Kopi til:
OSCAR IVAN DE LEON MEDELLIN, KIRKEVEIEN 110 A, 0361 OSLO,
oscardeleon.oslo@gmail.com

Dato: 29.10.2019

Deres ref.: ØISTEIN SKYBERG | Vår ref.: 201913800-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hanne Åmdal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 110A	Eiendom:	46/61/0/0
Tiltakshaver:	OSCAR IVAN DE LEON MEDELLIN	Adresse:	KIRKEVEIEN 110 A, 0361 OSLO
Søker:	ØS KONSULT AS	Adresse:	Tverråsen 44, 1397 NESØYA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest
Kirkeveien 110 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for *åpning i bærevegg*, mottatt 28.10.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201913800			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Hanne Åmdal - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bademiljø-Experten AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO
heidi@bademiljo-experten.no

Dato: 11.07.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201107001-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 110B	Eiendom:	46/61
Tiltakshaver:	Greta Johnsen	Adresse:	Kirkeveien 110 B, 0361 OSLO
Søker:	Bademiljø-Experten AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 110 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.07.2011.

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

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

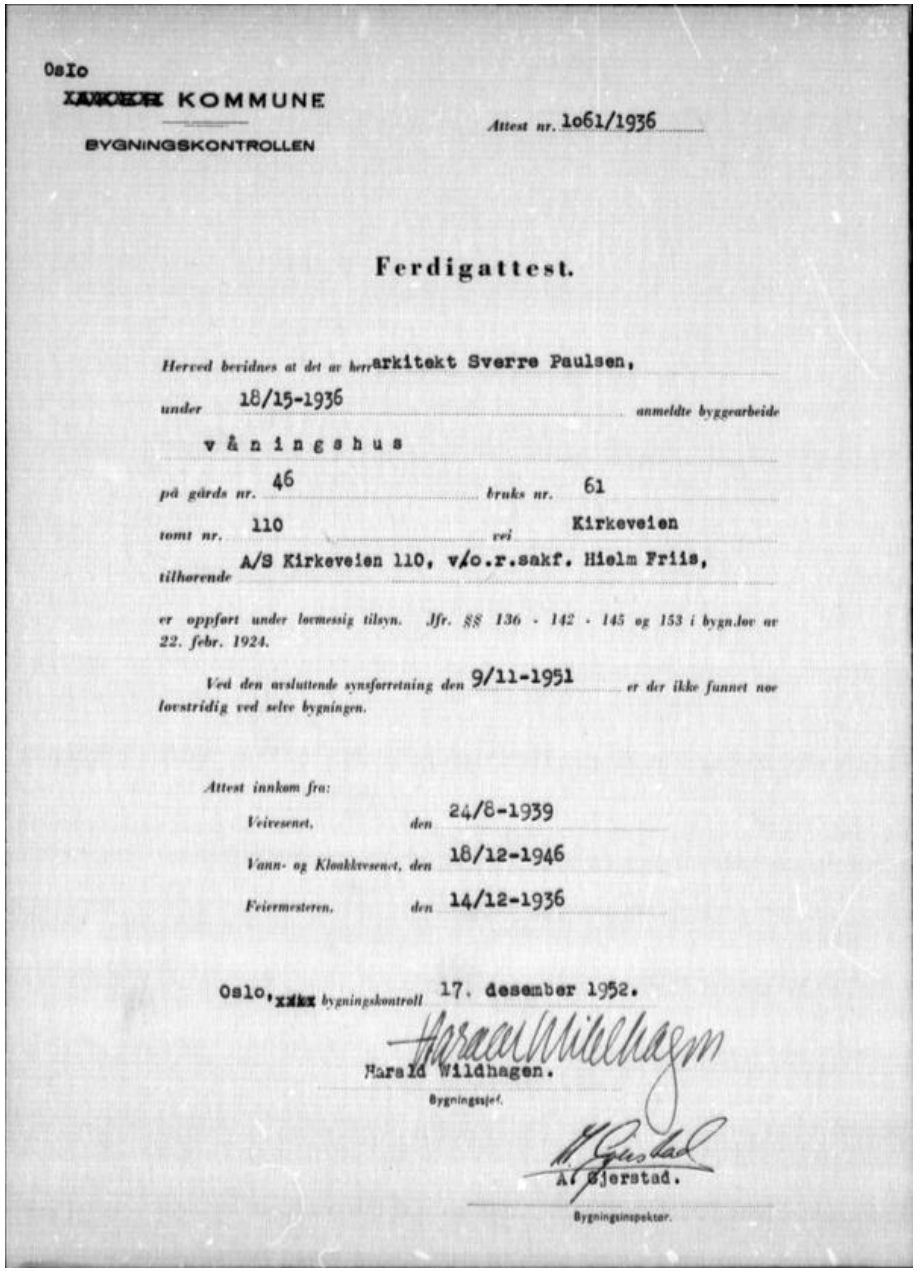
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.07.2011 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Greta Johnsen, Kirkeveien 110 B, 0361 OSLO, greta.johnsen@getmail.no



Oslo

~~AKER~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1061/1936

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Sverre Paulsen,

under 18/15-1936 *anmeldte byggearbeide*

våningshus

på gårds nr. 46 *bruks nr.* 61

tomt nr. 110 *vei* Kirkeveien

tilhørende A/S Kirkeveien 110, v/o.r.sakf. Hielm Friis,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 9/11-1951 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 24/8-1939

Vann- og Kloakkvesenet, den 18/12-1946

Feiermesteren, den 14/12-1936

Oslo, ~~xxxx~~ *bygningskontroll* 17. desember 1952.

Harald Wildhagen.

Bygningssjef.

A. Gjerstad.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS
Arbos gate 2
3041 DRAMMEN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201503926-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hanne Amalie Goytil Lund	Dato: 31.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 110B	Eiendom:	46/61/0/0
Tiltakshaver:	VICTORIA CHRISTIN WILDEN	Adresse:	KIRKEVEIEN 110 B, 0361 OSLO
Søker:	BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS	Adresse:	Arbos gate 2, 3041 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 110 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 26. mars 2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.03.2015 av:

Hanne Amalie Goytil Lund - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
VICTORIA CHRISTIN WILDEN, KIRKEVEIEN 110 B, 0361 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KK Arkitektkontor
Solstuveien 12
1389 HEGGEDAL

Dato: 02.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201308180-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 110C	Eiendom:	46/61
Tiltakshaver:	Ingrid Weider Hartberg	Adresse:	Bagnslinna 31, 2930 BAGN
Søker:	KK Arkitektkontor	Adresse:	Solstuveien 12, 1389 HEGGEDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 110 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.09.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308180			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan i 4.etasje	02	03.06.2013	1/6

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

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

Plan- og bygningsetaten
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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

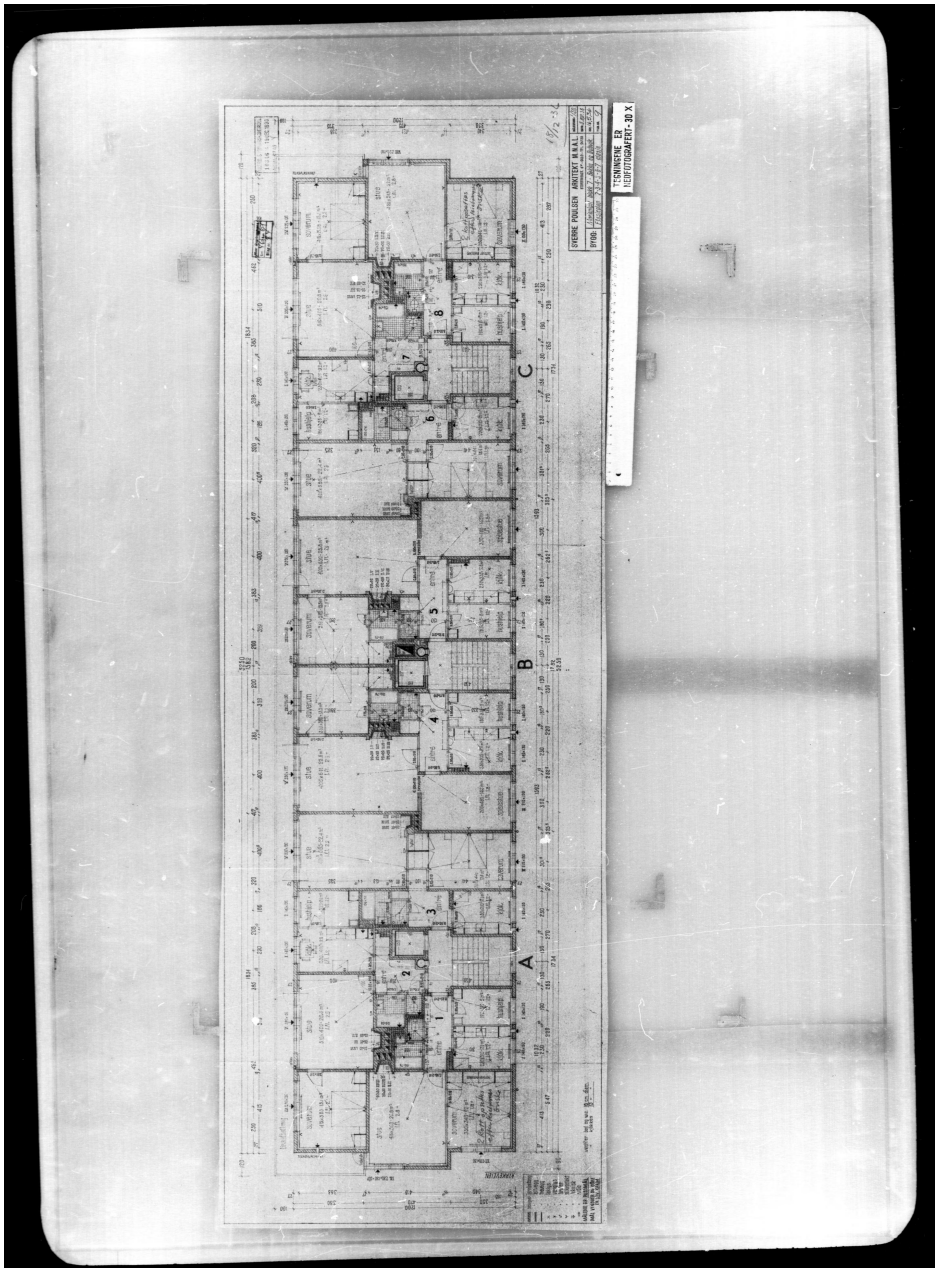
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

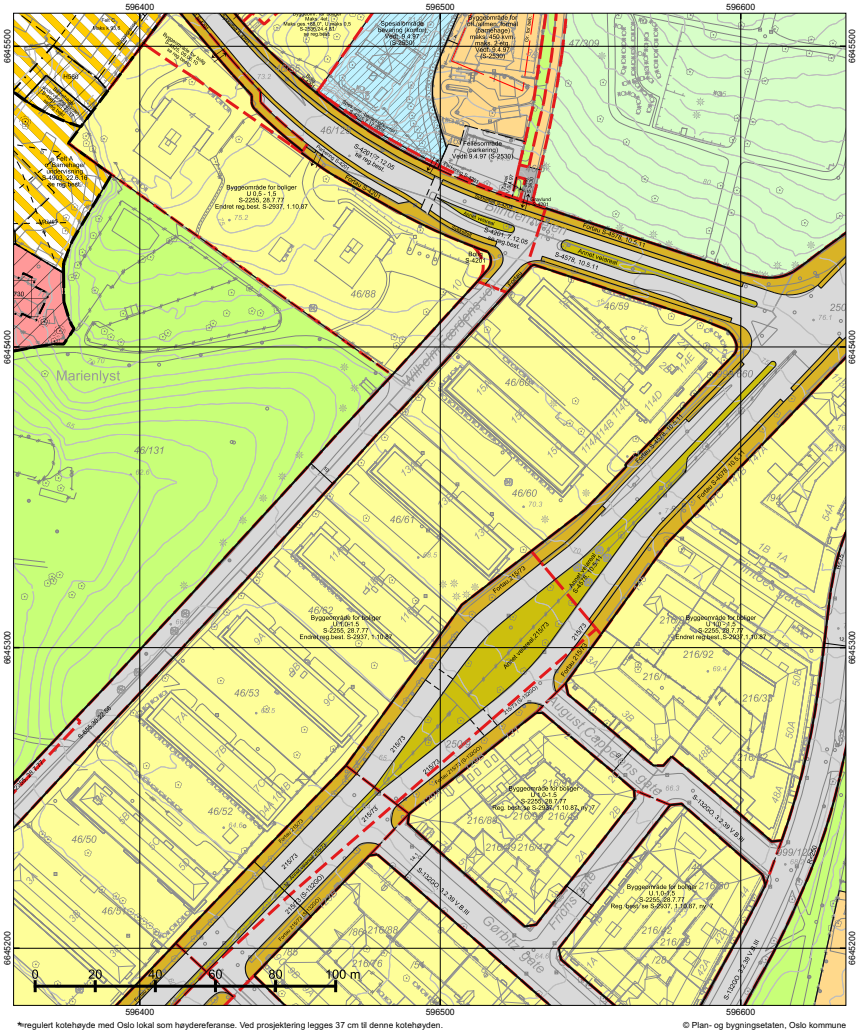
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.10.2013 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Ingrid Weider Hartberg, Bagnslinna 31, 2930 BAGN, ingr-har@online.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang


HYENE PRØJEN
TEGNINGENE ER
KOPIFOTOGRAFERT - 100 %



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143018/ 86512170
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: WILHELM FÆRDENS VEI 13B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/61

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

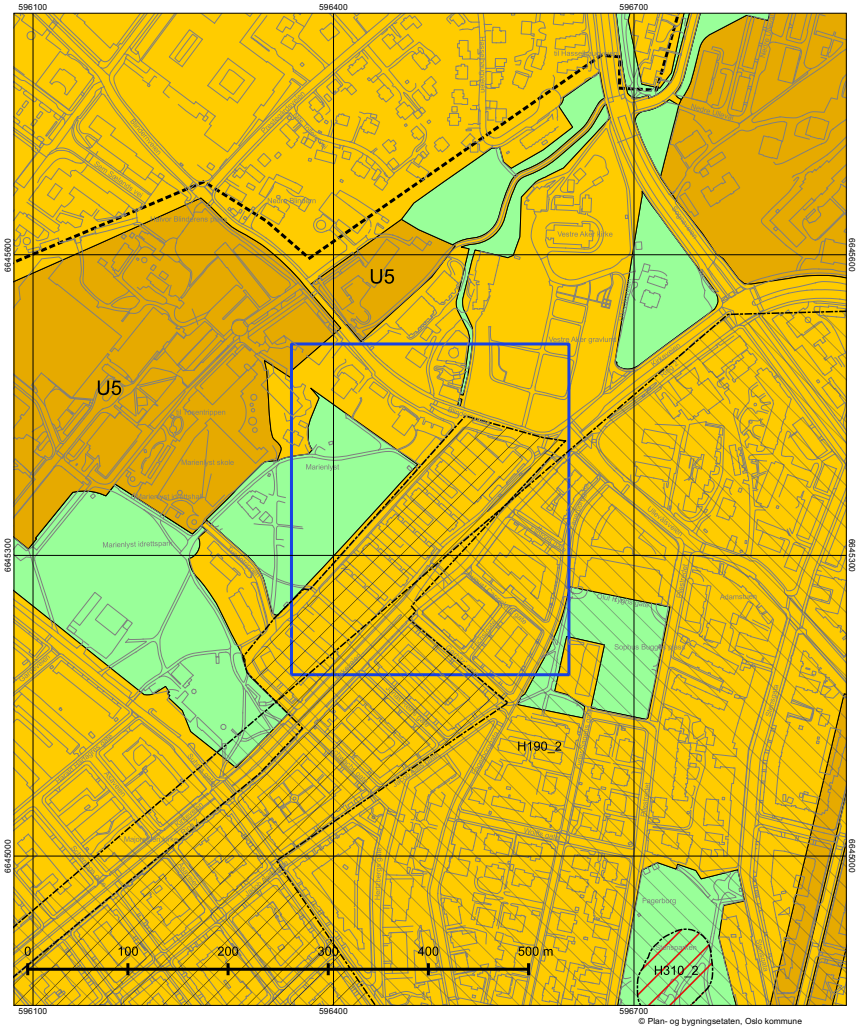
Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143018/ 86512170
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: WILHELM FÆRDENS VEI 13B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/61

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143018/86512170
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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/bislett

489 56 666

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/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0243/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 13B 0350 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 61, snr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no