



Wilhelm Færdens vei 5C

— Velkommen til

Wilhelm Færdens vei 5C



— Marienlyst/ Majorstuen

Lekker 3- roms - Betydelig påkostet 2023 - 2 soverom - Peis - Balkong-
Fyring & Vv. inkl. - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	7 700 000,-
Fellesgjeld	113 912,-
Omkostninger	196 700,-
Totalpris	8 010 612,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 452,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935
Ansvarlig megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no








Kort fortalt

Irina Bjørnhaug v/ Nordvik har gleden av å presentere en gjennomført og påkostet leilighet med attraktiv beliggenhet på Marienlyst, med Marienlystparken som nærmeste nabo. Leiligheten byr på en innbydende entré, romslig stue med kjøkken i åpen og sosial løsning, to gode soverom samt et tidløst og delikat bad. Boligen holder en gjennomgående høy standard fra 2023, med bruk av kvalitetsmaterialer og stilrene overflater. Her får du en lun og attraktiv leilighet med umiddelbar nærhet til byens varierte servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

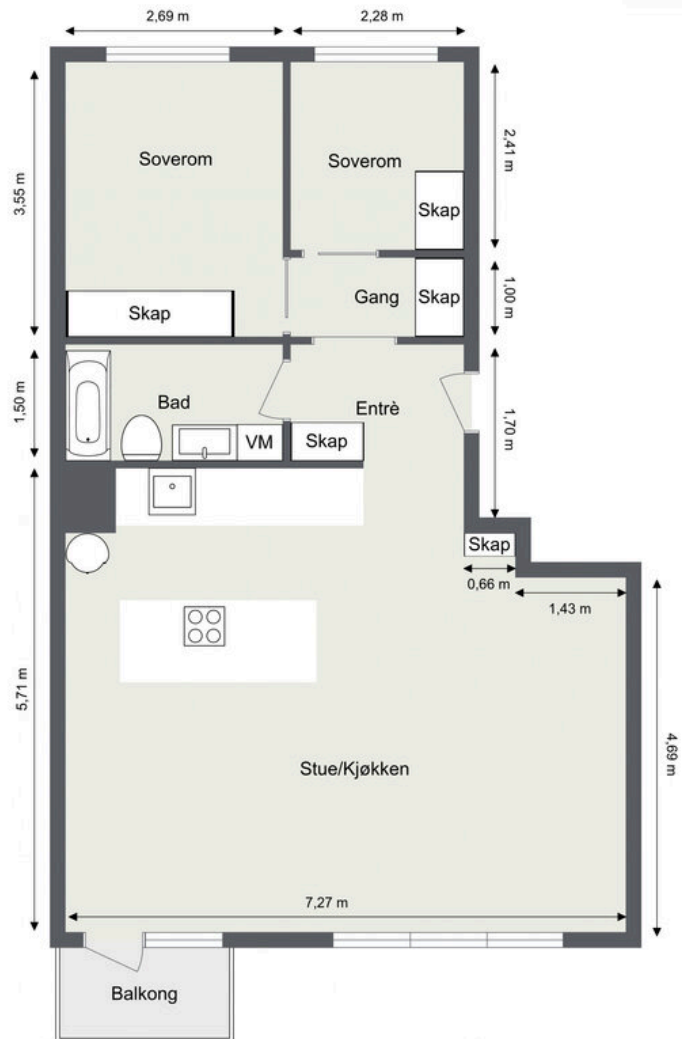
Høydepunkter:

- Solrik balkong
- 2 romslige soverom
- IN- ordning
- Parkett, EL-anlegg, vinduer 2023
- Kjøkken og bad 2023
- Gjennomgående bruk av kvalitetsmaterialer
- Peis
- Lun og varm leilighet med fyring, fibernett & Vv. ink.

Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	69 kvm		1. etasje:
BRA-e:	2 kvm		BRA-i: 69 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom og gang
Totalt BRA:	71 kvm		Total BRA: 69 kvm.
TBA:	3 kvm		TBA: 3 kvm.
			Kjeller:
			BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
			Total BRA: 2 kvm.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.





















Open wooden shelves on the left wall, holding a wicker basket, a stack of books (one titled 'THE COOKBOOK'), and various kitchen items like a ceramic jar and a glass jar.

White kitchen cabinets with a dark countertop. Features a sink with a black faucet, a coffee maker, and a knife rack mounted on the wall. A brown apron is hanging on the left side.

White wall-mounted cabinets with long, vertical brass handles.

A long, narrow, colorful patterned rug with geometric designs in blue, orange, and white, running along the floor.

A modern chandelier with multiple white spherical shades and a brass-colored frame, hanging from the ceiling.

A dark wood kitchen island with a dark countertop. It features a wooden cutting board, a kettle, and a wooden bowl. The island has dark wood cabinets with brass handles.

A living area visible through an opening, featuring a blue sofa, a large window, a potted plant, and a mirror. The walls are a light beige color, and the floor is made of light wood.



























Informasjon

Wilhelm Færdens vei 5C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0028/26

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 OSLO

Gnr 46, bnr 50, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Pernille Aarstad Skjæran

Carl Frederik Dyvi

Kjøpesum og omkostninger

7 700 000,- (Prisantydning)

113 912,- (Andel av fellesgjeld)

7 813 912,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

195 320,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

196 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

209 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 010 612,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 023 612,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1935

Etasje

1

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 71 kvm

TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 69 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom og gang

Total BRA: 69 kvm.

TBA: 3 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold. Om sommeren har boligen sol fra morgen til kveld. Når solen står lavere, er det sol på morgenen og formiddagen, samt kveldssol. Solforholdene varierer med årstiden.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Bad, entré, stue/kjøkken, to soverom og gang.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 2 kvm.

Standard

Entré: Lys og innbydende entré med praktisk garderobeskap med speilfronter som gir god oppbevaringsplass. Downlights i himling sørger for behagelig belysning.

Det er montert porttelefon.

Stue: Romslig stue med god plass til sofagruppe, TV med tilhørende møblement, spisegruppe og annet ønsket inventar. Fra stuen/kjøkkenet er det direkte utgang til en herlig balkong. Himlingshøyde ca. 2.50 m målt i stue/kjøkken. Det er radiator tillkoblet vannbåren varme. Innvendige gulv er belagt med parkett.

Kjøkken: Stilrent og lekkert kjøkken fra IKEA i åpen løsning mot stue, utformet med påkostede materialvalg. Kjøkkeninnredningen har mørkbeisede eikefronter fra Noremax (Nordic-serien) som gir et elegant og tidløst uttrykk. Benkeplate i keramikk fra Nerostein er benyttet på både kjøkken og bad. Samtlige håndtak og knotter er levert av den norske leverandøren Lovehandles, mens dørhåndtak og øvrige beslag er valgt fra anerkjente kvalitetsleverandør R. Bergersen. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Soverom 1: Lunt og romslig hovedsoverom med store vindusflater. God plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket inventar.

Soverom 2: Soverom 2 er også av god størrelse og egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor. Plass til oppbevaring. Her kan du innrede etter ønske/behov.

Bad: Tidløst og påkostet bad ferdigstilt i 2023, belagt med keramiske gulvfliser fra Bella Fliser. Baderomsinnredningen består av benkeskap og veggskap med glatte

fronter samt speil over servant. Badet er utstyrt med dusj i badekar, servant, vegghengt toalett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin. Det er gulvvarme.

Balkong: Herlig solrik balkong på ca 4 kvm. Balkongen er avrettet og belagt med nye skifersteiner, med effektiv drenering som sikrer at vannet renner bort etter nedbør. Det er plass til hyggelig sittegruppe, grill og annet ønsket inventar.

Tekniske installasjoner:

-Avløpsrør i plast. Synlig kobber i fordelerskap i bad, av nyere dato. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bad.

- Kassebygd radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

-Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i ett skap i stue/kjøkken.

Parkering

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sameiet har egne sykkelparkeringer.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:

2023:

- Renovert bad.
- Lagt nytt gulv i alle overflater, samt malt alle overflater.
- Nytt kjøkken med nye hvitevarer.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Montert nye innvendig dører.
- Nytt rørarbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad.
- Nye vinduer

Moderniseringer og påkostninger i sameiet:

1991–2001

1991: Oppgradering av elektrisk anlegg og nye stigeledninger.

1994: Ombygging av heiser (ny motor og styring).

Øvrige år: Ordinært vedlikehold. 2002–2010

2002: Nye stoppekraner inn til bygget og til stigeledningene.

2004: Maling av trappeoppganger og entredører.

2006: Oljefyring avviklet – overgang til fjernvarme.

2007: Felling av tre bjørketrær.

2010: Planting av kirsebærtrær.

2011–2012 – Hovedrehabilitering

2011: Nytt tak, rømningsveier i 8. etg., nye verandaskiller, nedløpsrør m/ varmekabler, nye inngangsdører og baldakiner med LED.

2012: Rehabilitering ferdigstilt. Ny tvillingpumpe montert.

2013–2015

2013: Nytt callinganlegg, oppussing av vaskeri, nye låssylindere, muring av kjellervinduer og nye repos i skifer.

2014: Nye containerskap, rensing av luftekanaler, feiing av piper, slamrenseanlegg montert.

2015: Kloakk inspisert og rensset, branndør montert, heisvedlikehold, installasjon av brannslukningsapparater.

2016–2018

2016: Elektriske anlegg kontrollert og utbedret. Spyling av avløp. Utskifting av fire heiser.

2017: Resterende heisarbeid, murpussutbedring, sanering av gammel oljetank, installasjon av fibernet.

2018: Lakkering av inngangsdører. Nye radiatormålere.

2019–2021

2019: Fasadevask, pussutbedringer og reparasjon av betongsåle.

2020: Nytt vaskerisystem, nye utemøbler, økt avfallskapasitet, maling av vinduer og løpende heisvedlikehold.

2021: Ordinært vedlikehold.

2022–2023

2022: Reparasjon av vaskemaskin, heiskontroll og vedlikehold, service på låser, dører og dørpumper.

2023: Balkongreparasjoner, rehabilitering av dørstokker, fuging rundt vinduer, fasadereparasjoner. (Inkludert):

- Reparasjon av skiferheller ved innganger.

- Installert vannmålere for å redusere kommunale avgifter.

- Vurdering av tretimstand m/rapport.

- Utvidet sykkelparkering (4 stativer).

- Heisvedlikehold.

- Renoverte ytterdører (pusset, oljet, lakkert).

- Nye LED-spotter i heiser.

- Adresseendring til Wilhelm Færdens vei 5, inkl. nye skilt.

2024

Nye plantekasser og sitteplasser på forsiden av bygget.

Reparert puss og malt mur mot Kirkeveien.

Tilpasning av dørkarm i oppgang C.

5-årig sikkerhetssjekk av heiser m/ utskifting av slidedeler.

Innvendige brytere for elektrisk opplåsing av ytterdører.

Nye adresseskilt (begge sider av bygget).

2025

Ny inntakskabel for strøm til bygget (kostnad dekket av netteier).

Ny inntakskabel fra vegg til sikringsskap.

Nedlagt rør for fremtidig strømutvidelse uten ny graving.

Utbedring av mindre skader på tak og piper.

Utskifting av enkelte rør for å forhindre lekkasjer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: V. Entreprenør Czarnowski org, org.nr.: 915799000, renoverte leiligheten i 2023. Renoveringen startet i mai og ble fullført i august. De utførte snekring, maling og murarbeid. Alle materialer som ble brukt i renoveringen er sertifiserte. Vår hovedleverandør var Maxbo Proff, Mal Proff og Right Price Tiles. Vi mottok kopier av fakturaer for materialene vi leverte og brukte. Alt arbeid ble utført i henhold til byggeforskriftene. Her følger en liste fra V entreprenør over hva

de har gjort på våtrom: -praimer -pusmortar kc 50/50 -Ivåtroplate -praimer -smøre membran -smør membran mapelastisk - flise -rest veger jotun våtroms maling / samme som på tak.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen. Brødrene Jacobsen gjorde alt av VVS-arbeid på badet. Arbeidet ble gjort en gang i perioden mellom juni 2023 og august 2023. Membranen ble levert av A Membran. Membranen ble lagt i

samme periode av V Entreprenør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: V. Entreprenør Czarnowski org, org.nr.: 915799000 Badet ble revet og bygget opp fra grunnen. Nye fliser, nytt badekar, dusj, servant etc.

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: Peis og montering fra Varmefag 06.07.2023. Varmefag Kakkell & Peis Spesialisten AS Hestehagen 6 1448 Drøbak Tlf: + 47 64 93 47 50.

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: Boligelektrikeren. I perioden mai 2023 - august 2023 installerte de helt nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Boligelektrikeren har utført sluttkontroll etter endt arbeid.

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: Brødrene Jacobsen AS Leverte alt av VVS-tjenester inkludert nye vann- og avløpsrør. Sameiet oppfordret beboere (og tilbød støtte) til å legge rør-i-rør på soilrør så langt ned og så langt opp det lot seg gjøre, noe de også gjorde i forbindelse med prosjektet.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble foretatt i februar 2024 av Romly.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet. Se tilstandsrapport under "Elektrisk anlegg"

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Bygningen har personheis.
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Vinduer med isolerglass, produsert i 2023.

Balkongdør med isolerglass, produsert i 2023.

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Profilerte hvit skyvedører til begge soverom. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Innvendige gulv er belagt med parkett.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Ytterdører. Oppsummering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Varme generelt. Oppsummering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende rørapplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og rørapplegget.

Ventilasjon. Oppsummering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Integrerte hvitevarer er: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys

- Kombivaskemaskin bad medfølger i tillegg.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Energiattesten er hentet fra Enova og datert 2022. Det kan forekomme avvik. Verken megler eller selger har ansvar for opplysningene i energiattesten. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer tilkoblet vannbåren varme og elektriske varmekabler på bad.

- Åpen peis i stue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca 3900 kr for strøm og nettleie (2025). Selger opplyser at kostnaden ligger mellom 250-350 i måneden totalt.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 452,- pr. mnd.

Inkluderer: Driftskostnader, varmtvann/fyring, TV og internett, strøm fellesareal, betjening av felles lån, forettningsførsel og administrasjon, forsikring m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:

Lån nr: 9053706478; Lån nr: Lån 2 (.64; Akonto avdrag lån: 2 kr 310,00

Lån nr: 9053706477; Lån nr: Lån 1 (.64; Akonto avdrag lån: kr 823,00

Lån nr: 9053706478; Lån nr: Lån 2 (.64; Akonto renter lån 2: kr 321,00

Lån nr: 9053706477; Lån nr: Lån 1 (.64; Akonto renter lån: kr 347,00

Akonto fyring: kr 755,00

TV og Internett: kr 578,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 3 318,00

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Kjøper må påregne kostnader til innboforsikring samt andre ønskede abonnementer m.m.

Eiendomsskatt

Kr 539,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 783 022,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 7 132 088,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er sameiets leverandør av internett og TV. Raskt fibernett-modem fra 2025.

Produktet er Frihet M som består av 260 poeng man kan bruke til å velge den bredbåndshastigheten og det TV- og strømmeinnholdet man selv ønsker.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5, orgnr. 975711870

Om sameiet

Sameiet består av 60 seksjoner.

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

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

Styrets leder: Christoffer Eknes Egidius.

Styrets E- post: kirkeveien102@styremail.no

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styret opplyser per 3. februar 2026 at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene. Det foreligger heller ingen øvrige planlagte tiltak eller prosjekter som forventes å medføre økte kostnader..

Styrets arbeid i 2024:

Styret har siden det ble valgt på ordinært årsmøte 2024, avholdt syv fysiske styremøter. Styret løser også saker via epost og telefon når saksbehandlingen tillater det. Styret fungerer

godt, og oppgaver og ansvarsområder fordeles mellom styremedlemmene, som gir en god arbeidsflyt.

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

Forretningsfører

Enquist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 113 912,-pr. 31.12.2025

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

Annuitetslån nr.9053.70.64772 i Handelsbanken pålydene kr 12 000 000,-.

Nominell rente 7,740% p.a., effektiv rente 7,990% p.a.

Restgjeld pr. 15.01.26 er kr 2 195 411,-.

Lånet innfris i 2031.

Annuitetslån nr. 9053.70.64780 (heislån) i Handelsbanken.
Nominell rente 7,740% p.a., effektiv rente 7,990% p.a.
Restgjeld pr. 15.01.26 er kr 1 993 442,-.
Lånet innfris i 2036.

For begge lån gjelder:

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

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

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

Fellesformue

Kr 18 568,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 22342494

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 580 kvm (Eiertomt)

Fellesområdet er opparbeidet med grøntarealer, beplantning og øvrige utefasiliteter.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Liker du å gå tur i naturskjønne og rolige omgivelser, finner du flotte grøntområder i umiddelbar nærhet – blant annet Marienlyst, Stensparken, St. Hanshaugen og

Frognerparken. I tillegg byr området på gode rekreasjonsmuligheter langs Gausta/Sognsvannsbekken, som strekker seg fra Fløen T-banestasjon og hele veien opp til Sognsvann og marka.

For deg som liker å trene, ligger Fresh Fitness bare en kort spasertur unna, i tillegg til Sats Bislett og Sats Colosseum Park. Det er også etablerte sykkelstier langs Kirkeveien og opp mot Blindern. Ønsker du en dukkert, kan du ta turen til Frognerbadet eller dra ut til Bygdøy for et bad i sjøen.

Eiendommen sogner til Marienlyst barne- og ungdomsskole. Gangavstand til Universitet Blindern, Forskningsparken, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Politihøgskolen og tannlegehøgskolen. Gode kollektivforbindelser til Handelshøgskolen BI og Oslo Met.

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

Offentlig kommunikasjon

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

Nærmeste trikkeholdeplass: Ullevål sykehus i Sognsveien, 8 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 17 og 18.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Dagens planløsning avviker fra de originale byggetegningene. Kjøkken er flyttet ut i åpen løsning mot stue, og det tidligere kjøkkenet er omgjort til soverom. Badet er delvis utvidet, og lettveggen mellom stue og kjøkken er fjernet. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsbestemmelse S-2255. Oslo kommune vedtok i 2015 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte

reguleringsplanene i kommunen. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon.

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

Utbygging av Forneububanen:

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

Pågående plansaker i nærområdet:

Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 NRK. Saksnummer: 201718902. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé. Saksnummer: 202207037. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Sakstype: Detaljregulering.

Nedre Ullevål 1-4 - Boliger. Saksnummer: 202218693. Sakstype: Detaljregulering.

Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Sørkedalsveien 10. Saksnummer: 202453451. Sakstype: Detaljregulering.

Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Wilhelm Færdens vei 5 A - rehabilitering av bad - H0701. Saksnummer: 202507193.

Siste bevegelse: 14.01.2026.

Wilhelm Færdens vei 7A - omlegging av vannledninger. Saksnummer: 202601138.

Siste bevegelse: 30.01.2026.

Wilhelm Færdens vei 7 A, B og C - c - Innsetting av nye inngangsdører.

Saksnummer: 202511048. Siste bevegelse: 23.10.2025.

Wilhelm Færdens vei 7 C - rehabilitering av bad - H0601. Saksnummer: 202512220.

Siste bevegelse: 31.10.2025.

Kirkeveien 104 A - rehabilitering av bad - H0602. Saksnummer: 202512410. Siste

bevegelse: 04.11.2025.

Wilhelm Færdens vei 3A - søknad om dispensasjon fra avstand til vei -

Avfallsbrønner. Saksnummer: 202522144. Siste bevegelse: 29.01.2026.

Wilhelm Færdens vei 4 A og B - rehabilitering av fem piper. Saksnummer:

202522251. Siste bevegelse: 17.12.2025.

August Cappelens gate 2 - gjenoppbygging etter brann - etablering av ny

takkonstruksjon. Saksnummer: 202508072.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/50/4:

27.04.1934 - Dokumentnr: 901904 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelse

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2026 - Dokumentnr: 108012 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

22.09.1983 - Dokumentnr: 27145 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 66/3842

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 60 SEKSJONER

Legalpant

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

gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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

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 dekningsalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 511,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-

Utlegg foto og takst kr. 0,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 892,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 4. februar 2026

Ansvarlig megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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



Vedlegg

Wilhelm Færdens vei 5C

Wilhelm Færdens vei 5C

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	12 min ⚡ 1 km
Bolteåkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min ⚡ 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	15 min ⚡ 1.2 km

Heitberg Bilette

15 min ⚡	1.2 km
16 min ⚡	1.3 km

Kristelig gymnasium

450 elever, 15 klasser	1.3 km
------------------------	--------

Sport

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

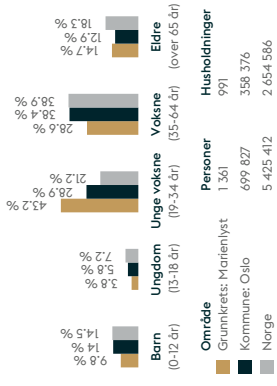
Offentlig transport

Marienlyst Linje FBI, 20, 25, 28	2 min ⚡ 0.2 km
Ullevål sykehus i Sognsveien Linje 17, 18	7 min ⚡ 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min ⚡ 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min ⚡ 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min ⚡ 4.5 km

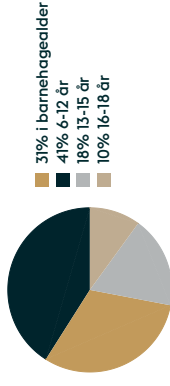
Barnehager

Marienlyst Gård barnehage (1-5...) 30 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...) 68 barn	5 min ⚡ 0.3 km
Kirsebærfjordet barnehage (1-5...) 57 barn	5 min ⚡ 0.3 km

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



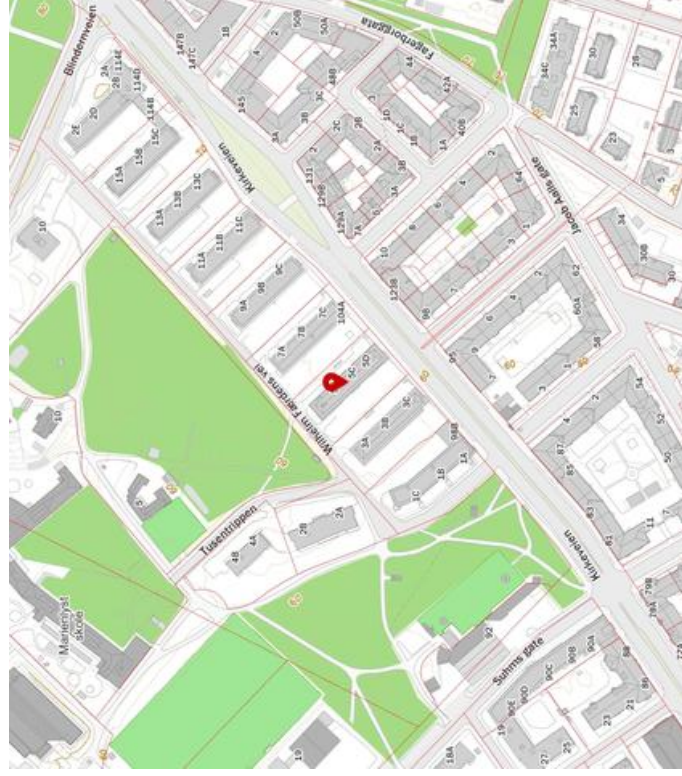
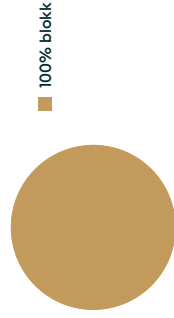
Ladepunkt for el-bil

⚡ Joker Kirkeveien	4 min ⚡
⚡ Joker Fagerborg	4 min ⚡

Sivilstand

	Norge
Gift	18% 338
Ikke gift	68% 548
Separert	11% 98
Enke/Enkemann	3% 48

Boligmasse



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater 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 2020.



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

WILHELM FÆRDENS VEI 5 C, 0361 OSLO

Gnr: 46 Bnr: 50 Seksjon: 4

301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Hasnat Faiz

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 27/01/2026
Utskriftsdato: 03/02/2026
Oppdragsnummer: 98126
Referansenr:



Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggingse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leligheten ligger i 1. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Renovert bad.
- Lagt nytt gulv i alle overflater, samt malt alle overflater.
- Nytt kjøkken med nye hvitevarer.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Montert nye innvendig dører.
- Nytt rørarbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad.

Oppgraderinger i sameiet

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1935, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.



Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Varme generelt
- Ventilasjon



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Pernille Aarstad Skjæran
 Takstmenn: Hasnat Faiz
 Befaring/tilstede: Eier: Carl Frederik Dyvi, Takstmenn: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 46 Bnr: 50 Seksjon: 4
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 2578.3 m²
 Eierbrøk seksjon: 66 / 3842
 Hjemmelshaver: Pernille Aarstad Skjæran og Carl Frederik Dyvi
 Adresse: Wilhelm Færdens vei 5 C, 0361 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/01/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	27/01/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1935

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent Åpent areal (TBA)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	
Kjeller	2	0	0	0
1. etasje	69	0	0	3
Sum bolig:	71	0	0	3
Sum BRA:	71			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Eksternt bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Gang		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekket tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Bygningen har personheis.
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Teknisk forskrift angir 15 m³ som minste volum for varig opphold. Soverom er ca. 13,7 m³ og oppfyller derfor ikke dette kravet fullt ut. I denne rapporten er rommet allikevel beskrevet som et soverom fordi det er i bruk og fremstår som et soverom.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist. Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:

Balkongdør med isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte hvit skyvedører til begge soverom. Profilerte innvendige dører for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m ² . Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Fliser på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon med pusset og malt overflater.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt pipe i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Vegghengt peisovn med glassdør, montert på ildfast plate i stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmelegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klåmring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Synlig kobber i fordelerskap i bad, av nyere dato. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bad. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse:	Kassebygd radiatorer tilknyttet felles varmelegg.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luft sirkulasjon i boligen. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luft sirkulasjon i boligen. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luft sirkulasjon i boligen.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i ett skap i stue/kjøkken.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 2023-06-08 er fremvist for følgende arbeider: Gang: I gangen vil taket bli lektet ned og 4 spotter bli montert. Belysningen vil bli regulert med Smart dimmer fra Plejd. Det vil også bli montert 1x ny dobbel stikk Bad: Bad På Badet vil det bli lagt nye varmekabler (5 kvm) med ny termostat. Kunde forteller at taket vil bli lektet ned og det vil derfor bli montert 6 spotter med smart dimmer fra plejd for å regulere belysningen. Sov 1: sov 1/kontor vil det bli etablert ett tak punkt med smart dimmer. Det vil bli montert 1 x fireveis stikk og 1 x dobbel stikk på dette rommet. Sov 2: I soverommet vil det bli etablert ett tak punkt med smart dimmer. Det vil bli montert 3 x dobbel stikk på dette rommet. Kjøkken: På kjøkkenet vil det bli montert nye stikkontakter for hver dedikerte hvitevare. Det vil i tillegg bli montert 2 x stikkontakter til forbruk. Platetopp vil bli sikret med komfyrvakt iht. dagens el-sikkerhets normer. Sikringskap: I sikringskapet vil all innmat bli byttet med nye jordfeilautomater. Totalt 8 stykk. Ny Hovedsikring vil bli montert med tilhørende overspenningsvern. Stue: I stue vil det bli etablert 6 stykk vegg punkter. Det vil bli montert en 6 veis stikk for tv og multimedia og 4 x doble stikk rundt i rommet. Det vil i tillegg bli montert en ip 44 stikk ute på terrasse. Kurser: Nye kurser - Kjøkken Det vil bli trukket 4 nye kurser til kjøkken. 1x 25 amp kurs til platetopp 1x 15 amp kurs til komfy 1x 15 amp kurs til oppvaskmaskin 1x 15 amp kurs til forbruk Alle kursene vil bli trukket i ferdig slisset spor i vegg fra sikringskap Generelt: målinger kommer senere når jobben er ferdig</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2023. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.</p>
Tilstandsvurdering:	Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med kum. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Integriert kullfilterventilator i platetopp. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopp og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flislagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med parkett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2.50 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Plasbygget garderobeskap med speilfronter i entré. Garderobeskap med profilerte fronter og speil fronter for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2023. Dokumentasjon er fremvist.
--------------	---------------------------------------------------------------------

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser. Sluk/avløpsrør er under badekar og derfor ikke besiktiget. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert er ikke kontrollert, da det er plassert badekar.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Malte og flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1



Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: Ene fronten til benkeskap er noe løs og har behov for justering. TG1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG: 0



Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi brukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult AS og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult AS er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse.

TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult AS anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under



befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringensdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Dyvi, Carl Frederik	9578-5999-4-3535969	2026-01-29 12:39:06
Skjæran, Pernille Aarstad	9578-5995-4-3504855	2026-01-29 11:13:15

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.

Utstyrt dato
29. jan. 2026
Oppdragsnummer
8-0028/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Wilhelm Færdens vei 5C, 0361 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Pernille Aarstad Skjæran, Carl Frederik Dyvi	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mai 2023	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 Polisnummer: 22342494 Forsikret i: Fremtind	

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: V. Entreprenør Czarnowski org. nr.: 915799000, renoverte leiligheten i 2023. Renoveringen startet i mai og ble fullført i august. De utførte snekring, maling og murarbeid. Alle materialer som ble brukt i renoveringen er sertifiserte. Vår hovedleverandør var Maxbo Proff, Mal Proff og Right Price Tiles. Vi mottok kopier av fakturaer for materialene vi leverte og brukte. Alt arbeid ble utført i henhold til byggeforskriftene. Her følger en liste fra V. Entreprenør over hva de har gjort på våtrom: -praimer -pussemortel kc 50/50 -låtrosplate -praimer -smøre membran -smør membran mapelastisk - flise -rest vegger jotun våtroms maling / samme som på tak.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen. Brødrene Jacobsen gjorde alt av VVS-arbeid på badet. Arbeidet ble gjort en gang i perioden mellom juni 2023 og august 2023. Membranen ble levert av A Membran. Membranen ble lagt i samme periode av V. Entreprenør.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: V. Entreprenør Czarnowski org., org.nr.: 915799000 Badet ble revet og bygget opp fra grunnen. Nye fliser, nytt badekar, dusj, servant etc.

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: Peis og montering fra Varmefag 06.07.2023. Varmefag Kakkell & Peis Spesialisten AS Hestehagen 6 1448 Drøbak Tlf: + 47 64 93 47 50

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: Boligelektrikeren. I perioden mai 2023 - august 2023 installerte de helt nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Boligelektrikeren har utført sluttkontroll etter endt arbeid.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Jacobsen AS Leverte alt av VVS-tjenester inkludert nye vann- og avløpsrør. Sameiet oppfordret beboere (og tilbød støtte) til å legge rør-i-rør på soilrør så langt ned og så langt opp det lot seg gjøre, noe de også gjorde i forbindelse med prosjektet.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble foretatt i februar 2024 av Romly.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 8-0028/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

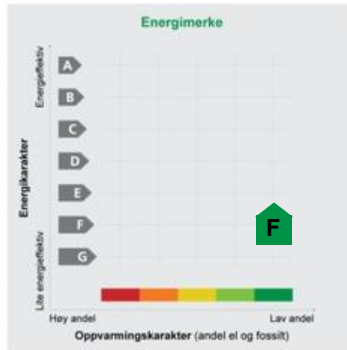
Navn	Dato	Navn	Dato
Skjæran, Pernille Aarstad	2026-01-29	Dyvi, Carl Frederik	2026-01-29
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Skjæran, Pernille Aarstad		 Dyvi, Carl Frederik	



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kirkeveien 102B
Postnr	0361
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	46
Bnr.	50
Seksjonsnr.	4
Festenr.	0
Bygn. nr.	80127553
Bolignr.	H0102
Merkenr.	988f3d51-d335-4bf3-b512-46427c1fd4ce
Dato.	19 Oct 2022



Innmeldt av *****

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.energimerking.no.

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 energieffektiverende 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)

- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Termografering og tetthetsprøving

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Mur/Teglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkeveien 102B
Postnr/Sted: 0361 OSLO
Bolignr: H0102
Dato: 19.10.2022 12:31:32
Energimerkenr: 988f3d51-d335-4bf3-b512-46427c1fd4ce
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 46
Bruksnr: 50
Seksjonsnr: 4
Festenr: 0
Bygningsnr: 80127553

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 forhåndsinnstill 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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. Kjøll - 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings 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 13: 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 vindspærre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: 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 vindspærre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemaalning 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 17: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 18: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: 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.



Eventuelle påbud/pålegg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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



Styrets leder:

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

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

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

Fasaden er rehabilitert og lånefinansiert.

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

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

Andre opplysninger:

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder



Husordensregler for Sameiet Wilhelm Færdens vei 5

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

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

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

1. Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 08.00, og beboerne må alltid opptre hensynsfullt og ikke til unødig sjenanse for andre. På søn- og helligdager bør støyende aktiviteter unngås. Ved selskapelig samvær eller andre aktiviteter som kan medføre betydelig støy, skal naboer varsles på forhånd. Overdreven festing til sjenanse for naboer er ikke tillatt.
2. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til bygningen. Kjeller- og ytterdørene skal holdes låst.
3. Det er forbudt å oppbevare gjenstander (søppel, sko, sportsutstyr og leker etc.) i innvendige og utvendige fellesarealer. Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller under trappen i underetasjen. Barnevogner skal plasseres i den enkelte leilighet eller under trappen i underetasjen. Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre at styret iverksetter korrektive tiltak for de ansvarlige sameieres regning uten forutgående varsel.
4. Husdyrhold er tillatt. Eier av husdyr skal vise aktsomhet for å unngå at det voldes skade på mennesker, dyr eller eiendom og ellers påse at dyreholdet ikke er til urimelig ulempe.
5. Fellesvaskeriet står til beboernes disposisjon mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 alle dager. Bruk av vaskeriet skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende rutiner og regler for bruk av vaskeriet som er hengt opp i vaskeriet.
6. Seksjonseiere skal benytte standardskilt (hvitt med svart tekst) til postkassene, som eksempelvis kan bestilles hos Lås og Nøkkel AS i Neberggaten 21. Behov for endring av navn på porttelefonlegget skal meddeles styret.
7. Ekstra nøkler til ytterdører skal bestilles via styret eller sameiets forretningsfører for seksjonseiers egen regning.
8. Det er ikke tillatt å riste tepper og annet ut fra balkongene. Lufting av leiligheten skal gjøres ved bruk av vinduer og/eller verandadør – og ikke ut i trappeoppgangene/fellessarealer.
9. Det er ikke tillatt å grille på balkongene.
10. Avfallsanlegget er kun beregnet til rest-, plast- og matavfall i henhold til kommunens gjeldende regler for avfall og kildesortering. Avfall som ikke kan kastes i sameiets søppeldunker, eksempelvis på grunn av størrelse og/eller avfallens egenart eller fordi søppeldunkene er fulle, skal ikke under noen omstendighet plasseres på gårdsplassen eller i kjeller/øvrige fellesarealer.

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

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret uten forutgående varsel besørge fjerning og bortkjøring for seksjonseiers egen regning og holde seksjonseieren erstatningsansvarlig for ethvert tap sameiet måtte bli påført.
11. Farlige materialer, som for eksempel giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøyt, skadedyr ol. skal ikke oppbevares i bodene.
12. Seksjonseiere bes henvende seg til styret ved bruk av styrets e-postadresse: styret@kirkeveien102.no.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

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

Sist endret i årsmøte 25.04.2024

1. NAVN

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Sameiet har ingen adgang til parkering på fellesarealene.

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

Før øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 34.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

For øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 35.

5.6. Forsikringer

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

5.7 Særskilte bestemmelser

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

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

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

WILHELM FÆRDENS VEI 5

S A M E I E T

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

MANDAG 5. MAI 2025
KL. 18.00

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

Til eiere i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Styreleder Christoffer Egidius.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Styreleder Christoffer Egidius.
Som protokollvitne foreslås en seksjonseier i salen.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 er vedlagt i innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport for tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet for godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1. Ordinært honorar

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

5.2. Ekstraordinært honorar – til informasjon

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

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

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

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

Kandidater til styreverv:

Styreleder er på valg i 2025.

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

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

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Informasjonssak: Historisk vedlikeholdsoversikt

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

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

Forslag til vedtak:

Punkt til informasjon, intet vedtak skal fattes.

7.2. Plantekasser

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

7.3.2 forslag til vedtektsendringer for kortidsutleie

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 7.2.2-A:

Det foreslås å legge til følgende punkt i sameiets vedtekter:

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

Forslag til vedtak 7.2.2-B:

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

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

I SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

1. STYRET

STYRET HAR I PERIODEN BESTÅTT AV:

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

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

2. GENERELT

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 60 seksjoner.

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

FORSIKRING

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

HMS

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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

4. EIERSKIFTER

4 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Se eget vedlegg for vedlikeholds historikk i sameiet.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

ÅRSREGNSKAPET 2024

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

BUDSJETT 2025

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

Oslo, den 22.04.2025

Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

Resultatregnskap

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

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

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 Org.nr. 975711870

Balanse

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

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

OSLO, 31.12.2024 /

Styret for Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5

Christoffer Eknes Egidius
Styrets leder

Terje Wold
Styremedlem

Ida Elise Nergaard Dietrichson
Styremedlem

Cecilia Kosanetzky Inguistad
Styremedlem

Janne Stene
Styremedlem

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 Org.nr. 975711870

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

Note 9 Finanskostnader

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

Note 10 Fyringsoppgjør

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

Note 11 Andre fordringer

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

Note 12 Bankinnskudd

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

Note 13 Egenkapital

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

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

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.

Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 16 Disponible midler

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

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

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 for 2025

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

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 for 2025

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

VEDLIKEHOLDSSØRSIKT SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

År	Beskrivelse
1991	Elektrisk anlegg oppgader, inkludert nye stigeledninger montert frem til sikingskap i hver seksjon.
1992-1993	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
1994	Heisene ombygd, R lbe v/ Heiskontrolten OTIS. Styling og motor skiftet.
1996-2001	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2002	Montert stoppekran for vann inn til bygningen. Montert/skiftet alle stoppekraner for varmt og kaldt vann inn til stigeledningene.
2003	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2004	Vegger i trappeoppgangene og entredørene ble malt.
2005	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2006	Sameiet avvirket oljefyllingsanlegget og gikk over til fjernvarme. Nattsenking kl. 22.00 - 06.00.
2007	Felling av tre bjerketrær på forsiden av bygningen.
2008	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2009	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2010	Plantet to kirsebærtrær på forsiden av bygningen.
2011	Totalrehabilitering av bygningen påbegynt 2. kvartal. Nytt tak, nye rømningsveier i åttende etasje, nye verandaskiller, nedløpsrør med varmekabler, nye inngangsdører og baldakiner med Led-lys montert.
2012	Rehabiliteringen ferdigstilt og overtatt i februar 2012. Montert tvillingpumpe til fjernvarmeanlegget. Bedre trykk.
2013	Nytt ceilinganlegg montert. Inngått treårig avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll av brannvernustyr i seksjonene (ikke fornyet). Vegger og gulv i vaskeriet malt. Innkjøp av en ny vaskemaskin. Gjennomring av kjellervindue mot gårdsplassen. Ventilert montert. Støpt nye fundament og lagt skifer på reposene foran inngangsdørene. Montert nye låssylindere til inngangs- og kjellerdører.
2014	Revet gamle søppelkar på gårdsplassen. Nye containerskap levert av Total Holding, Fredrikstad. Rensing av luftkanaler i samtlige seksjoner. Pipene feilet. Montert automatisk slammeseanlegg i fyrrømmet. Reparert inngangsdørene og montert sparkeplater.
2015	Kloakkledningen under bygget kamerainspisert, spytt og rengjort. Arbeidet utført av Ny rulle/strykemaskin kjøpt til vaskeriet. Montert brannøde i vaskeriet etter pålegg av Brann- og redningsetaten. Utbedring av heisene i henhold til pålegg fra Heiskontrolten. Plombert vinduene i trappeoppgangene. I de to nederste etasjene er ett av vinduene sikret med barneås. Skiftet dørpumper i ytterdørene. Montert brannslukningsapparat i vaskeri, fyrrøm og trappeoppgangene. Arbeidet utført av Norsk Brannvern.
2016	Infratek AS foretok stikkprøvekontroll av de elektriske anleggene i leilighetene. Feil/mander ble rettet. Vedlikeholdsspyling av innvendige avløpsrør i oppgang C og D. Utskifting av fire heiser. Arbeidet utført av Schindler Stahl AS. Styret fikk bistand fra Steinar Eriksen i Heiskonsulent AS.
2017	Restarbeider med utskifning av heisene. Utbedring av skader på murpuss over inngangsdør. Merket låner og stoppekraner til varmtvann og fjernvarmeanlegget. Den gamle oljetanken i fyrrømmet ble sjekket og spyllt/sanert. Installasjon av fibernett inn til bygget og inn til hver leilighet.
2018	Lakkering av alle inngangsdørene i eik. Bytte av radiatormålere til målere med automatisk avlesning.
2019	Periodisk vask av fasaden, inkl. pussutbedring/blikkbeid. Utbedring av skader på betongpøse. Pussert, øjet og lakkert inngangsdørene.
2020	Nytt betongsystem i vaskeriet. Nye benkebord i kjøkken. Utvidet kapasitet for søpp og papiravfall (1 containerskap + 1 frittstående beholder). Utvendig maling av vinduene i oppgangene. Diverse vedlikehold og reparasjoner av heisene, dørjusteringer og rengjøring av sjakter. Polert heisdører utvendig.
2021	Ordinært vedlikehold og løpende reparasjoner uten større betydning.
2022	Reparasjon av vaskemaskin i fellesvaskeri, byttet hovedmotor. Kommunal sikkerhetskontroll av heisene. Diverse vedlikehold og reparasjoner av heisene, inkl. bytte av nødstrømbatterier. Vedlikehold av låser, dører og dørpumper.
2023	Vedlikehold og reparasjon av skader på balkonger (fasade). Rehabilitering av dørstokker (terassedører). Fuglet åpninger rundt vinduer til leilighetene. Inspeksjon og flekkreparasjon av fasaden mot inngangsdørene.

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

SEKSJONSOVERSIKT - SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

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

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjonsnummer	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

FULLMEKTIG	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

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

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble styreleder Christoffer Egidius foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Styreleder Christoffer Egidius foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Lars Eriksen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

15 seksjonseiere

1 fullmakt

Totalt 16 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

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

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent enstemmig

4. Budsjett for 2025

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

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

5.1. Ordinært honorar

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

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

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

5.2. Ekstraordinært honorar – til informasjon

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

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

Vedtak: Sak til informasjon, intet vedtak fattet.

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

Valg:

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

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

Terje Wold ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Ida Dietrichson ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Ida Edvardsen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Cecilia Ingulstad.

Cecilia Ingulstad ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent, alle kandidater valgt ved akklamasjon.

7. Innkomne saker

7.1. Informasjonssak: Historisk vedlikeholdsoversikt

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

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

Styrets forslag til vedtak:

Punkt til informasjon, intet vedtak skal fattes.

Vedtak: Punkt kun til informasjon, intet vedtak fattet

7.2. Plantekasser

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

7.3. Forslag til vedtektsendringer for kortidsutleie

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 7.3-A:

Det foreslås å legge til følgende punkt i sameiets vedtekter:

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

Forslag til vedtak 7.3-B:

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

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

Vedtak:

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

Forslag 7.3-B ble vedtatt enstemmig.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Christoffer Egidius

Navn: Lars Arne Eriksen

Informasjon til nyinnflyttede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

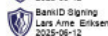
Parabolantenner. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på balkong eller fasade/tak.

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

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

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

Hilsen Styret.



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

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble styreleder Christoffer Egidius foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Styreleder Christoffer Egidius foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Lars Eriksen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

15 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 16 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

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

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent enstemmig

4. Budsjett for 2025

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

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

5.1. Ordinært honorar

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

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

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

5.2. Ekstraordinært honorar – til informasjon

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

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

Vedtak: Sak til informasjon, intet vedtak fattet.

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

Valg:

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

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

Terje Wold ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon. Ida Dietrichson ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon. Ida Edvardsen ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent, alle kandidater valgt ved akklamasjon.

7. Innkomne saker

7.1. Informasjonssak: Historisk vedlikeholdsoversikt

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

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

Styrets forslag til vedtak:

Punkt til informasjon, intet vedtak skal fattes.

Vedtak: Punkt kun til informasjon, intet vedtak fattet

7.2. Plantekasser

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

7.3. Forslag til vedtektsendringer for kortidsutleie

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 7.3-A:

Det foreslås å legge til følgende punkt i sameiets vedtekter:

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

Forslag til vedtak 7.3-B:

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

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

Vedtak:

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

Forslag 7.3-B ble vedtatt enstemmig.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

 Navn: Christoffer Egidius

 Navn: Lars Arne Eriksen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
WILHELM FÆRDENS VEI 5C

Deres ref:
Bestillingnr.: 86525704
1922

Vår ref (Sakan):

Dato: 28.01.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20260127 for WILHELM FÆRDENS VEI 5C.

GNR. 46 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.10.1933.

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

2580 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

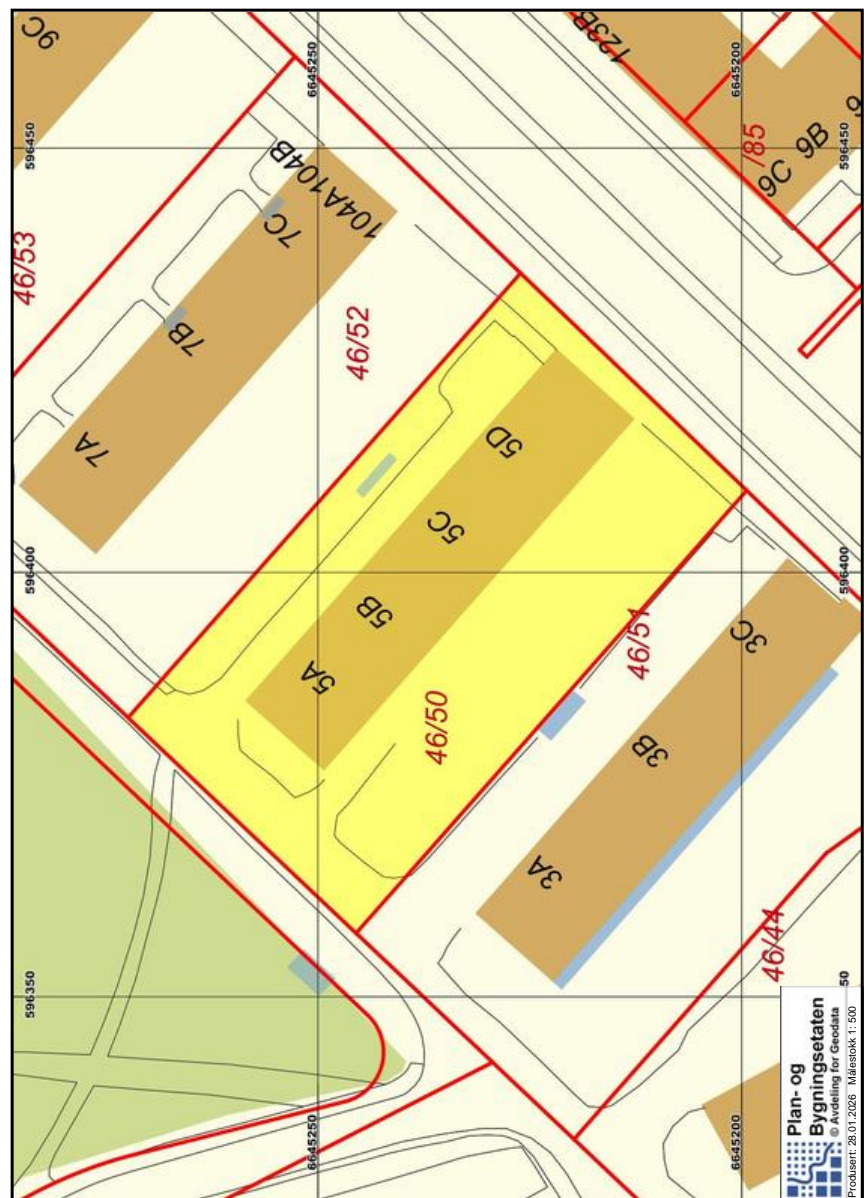


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
Avdeling for Geodata
Produkt: 28.01.2026 Målestokk 1: 500

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriften § 10.

BYSKRIVEREN I OSLO
KONGENS LØKKEVEI 1
0157 OSLO DISTRIKT
22 SEP 83 027145
DAGBOKFØRTE

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	46	50	2130970	Oslo
2. Eier	Navn: A/S Marienlyst III Fødselsdato (dag, mnd., år)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.j.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har gitt samtykke til seksjonering i brev av 20.07.83</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningssloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		3842			3842
1	2	3	1	2	3
1	B	54	21	B	66
2	B	67	22	B	68
3	B	69	23	B	50
4	B	66	24	B	72
5	B	66	24	B	54
6	B	68	26	B	67
7	B	50	27	B	69
8	B	72	28	B	66
9	B	54	29	B	66
10	B	67	30	B	68
11	B	69	31	B	67
12	B	66	32	B	54
13	B	66	33	B	54
14	B	68	34	B	67
15	B	67	35	B	69
16	B	54	36	B	66
17	B	54	37	B	66
18	B	67	38	B	68
19	B	69	39	B	50
20	B	66	40	B	72
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = sameieeksjon boliger, SN = sameieeksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato		Hjemmelshaver(n)es underskrift			
Sted					
Dokumentet returneres til:					
Navn		Adresse		Telefon	

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenhetes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk for eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

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

6. Fordelingsliste

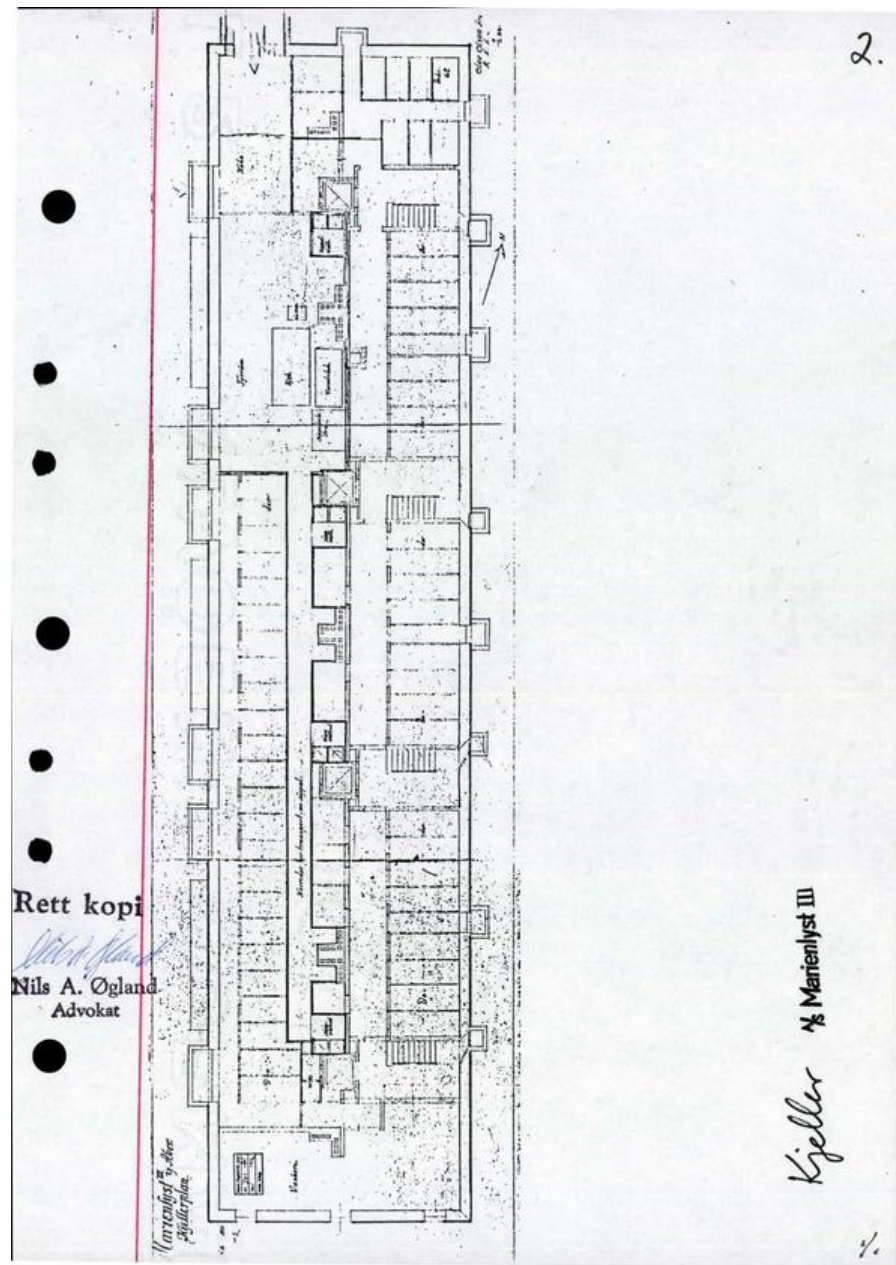
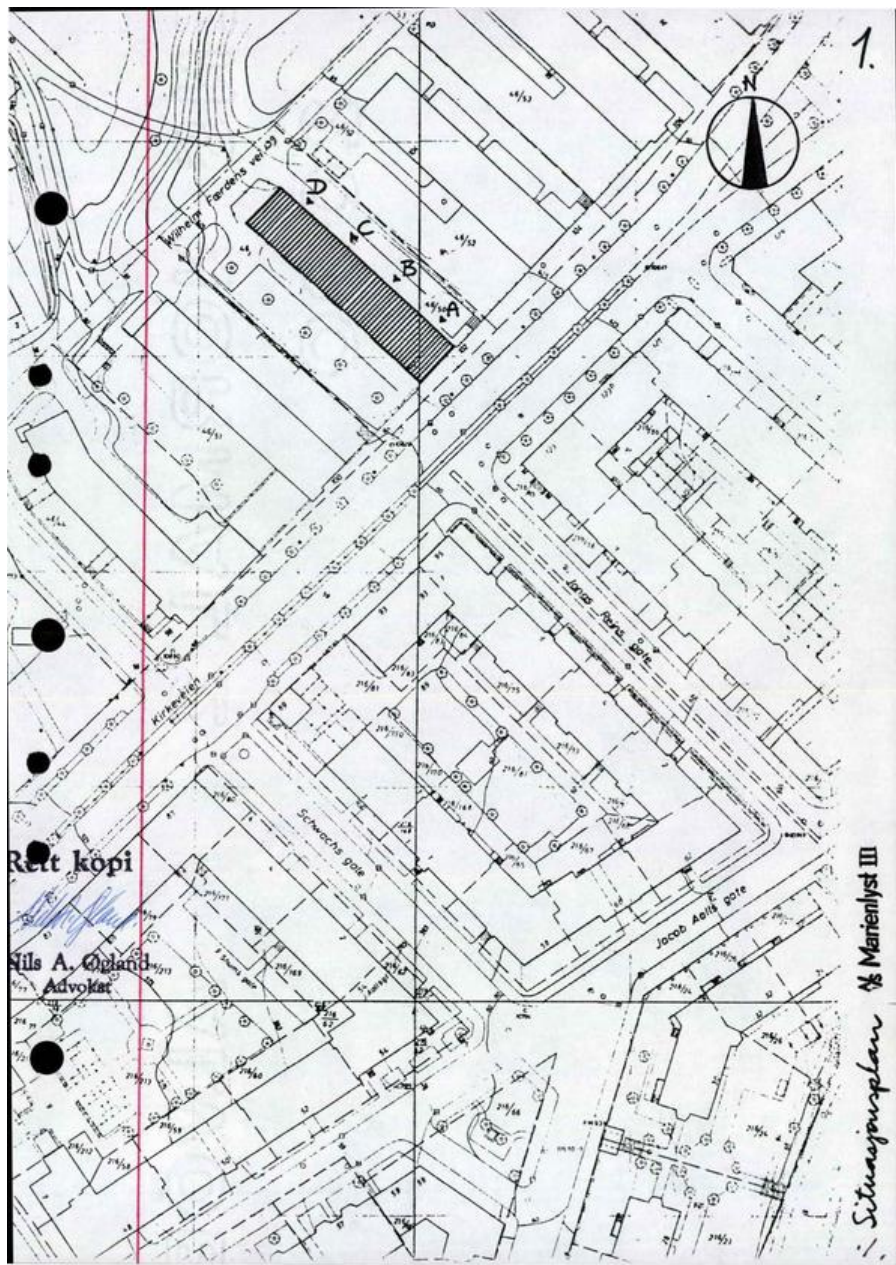
Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3842	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
41	B	54	21		
42	B	67	22		
43	B	68	23		
44	B	66	24		
45	B	66	24		
46	B	68	26		
47	B	50	27		
48	B	72	28		
49	B	54	29		
50	B	67	30		
51	B	69	31		
52	B	66	32		
53	B	66	33		
54	B	69	34		
55	B	50	35		
56	B	72	36		
57	B	53	37		
58	B	77	38		
59	B	77	39		
60	B	53	40		
Sum teller skal stemme med nevner		3842	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = sameieeksjon boliger, SN = sameieeksjon næringslokaler					
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift				
16.09.83	for St. Marienlyst II				
Sted	Nils A. Øgland				
Oslo	Jo Frydenberg				

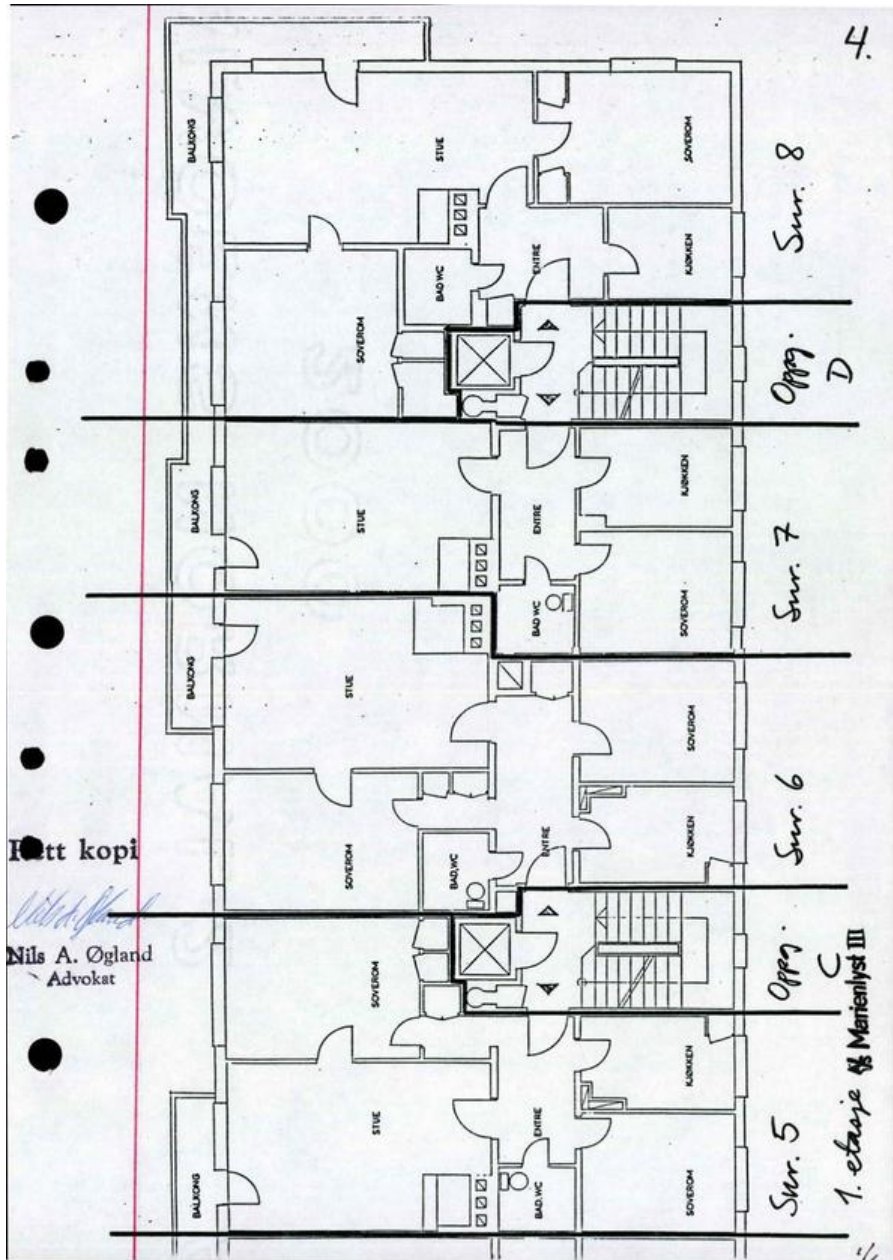
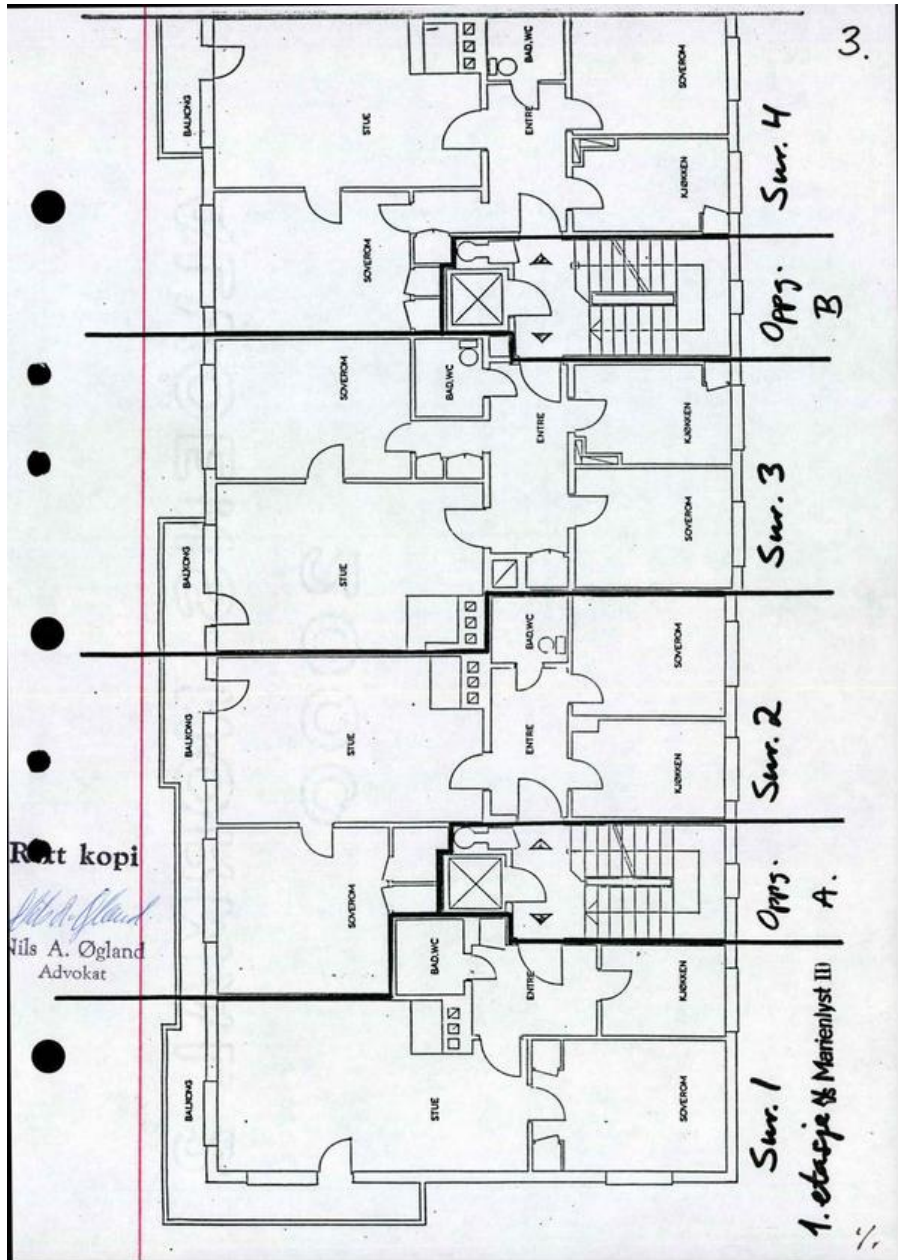
Dokumentet returneres til:

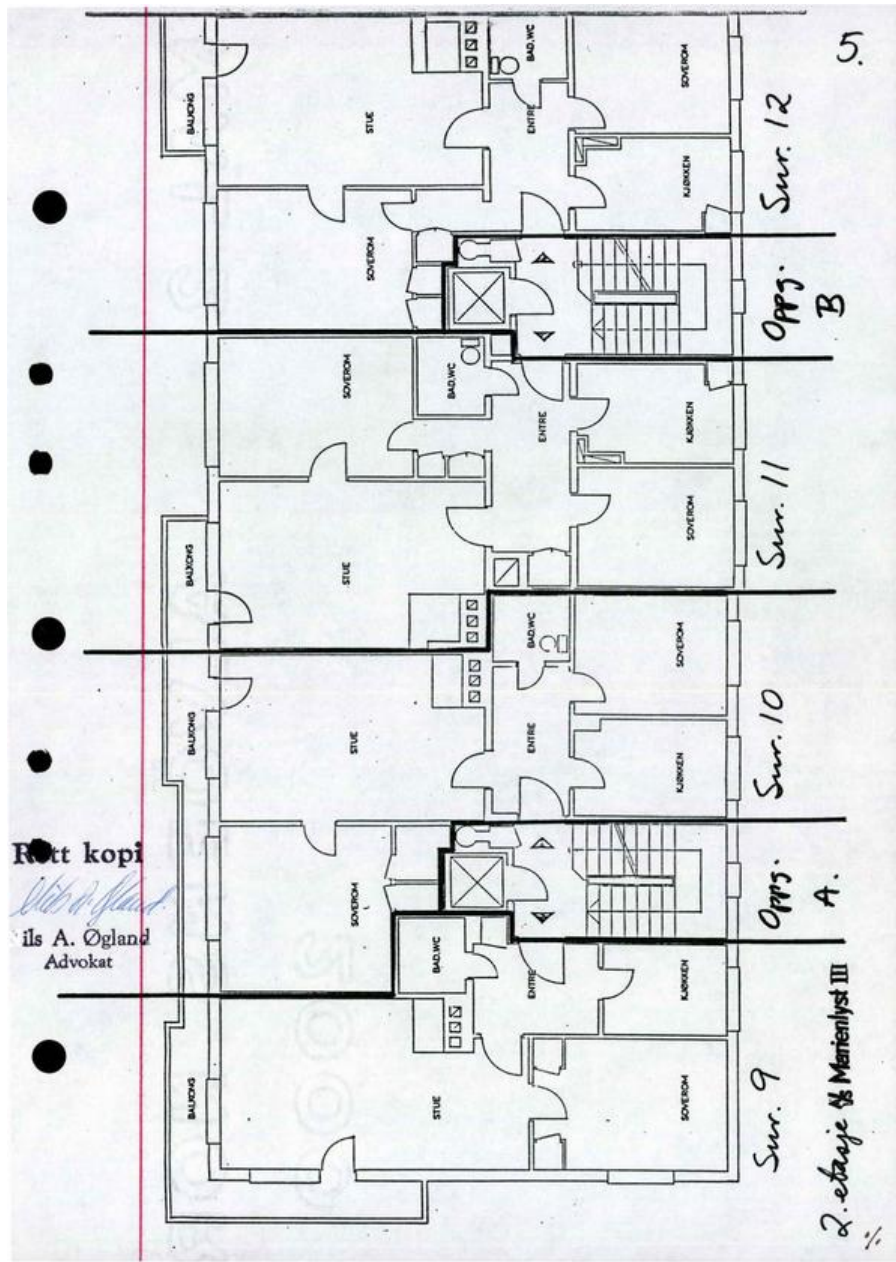
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Nils A. Øgland	Postboks 9540 Egertorvet, Oslo 1.	02-414129

ett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

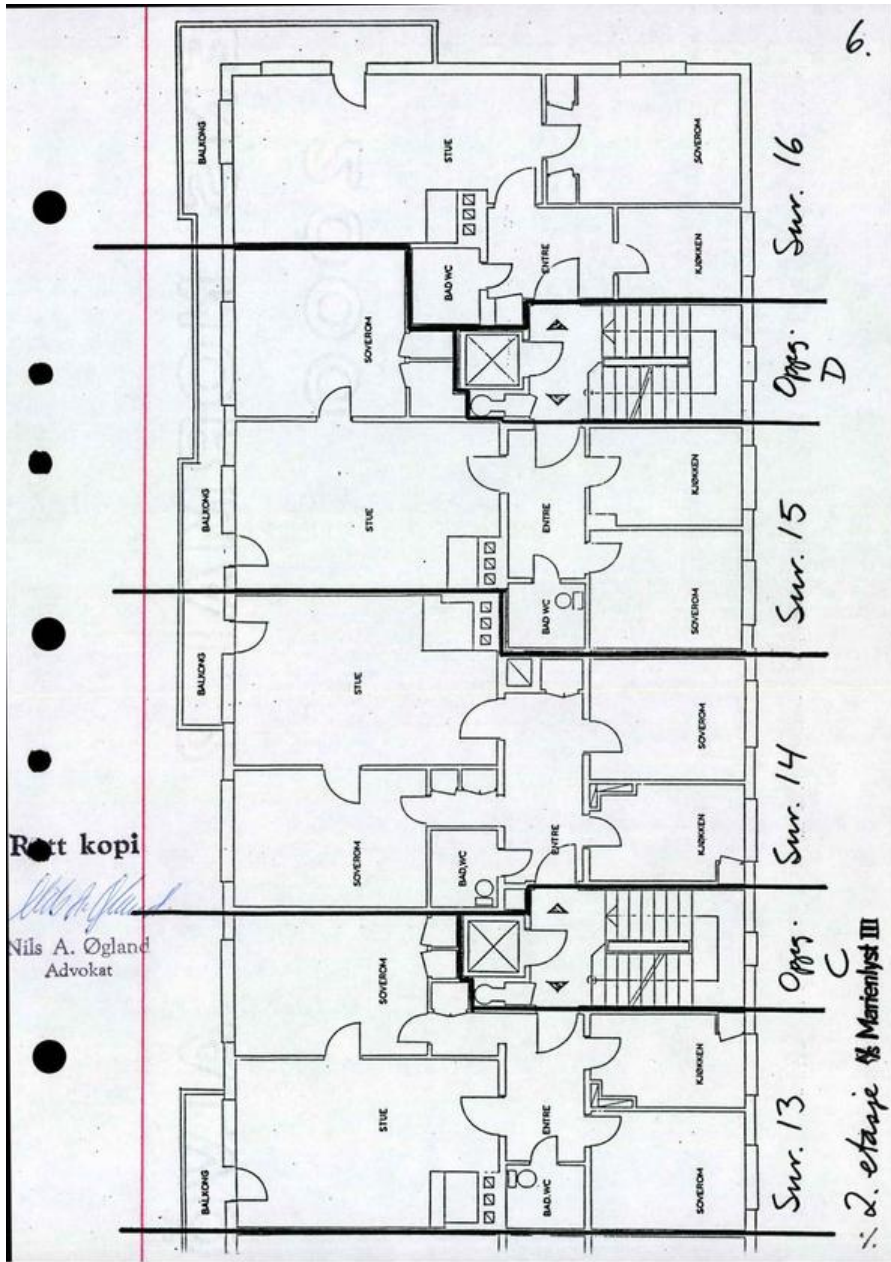






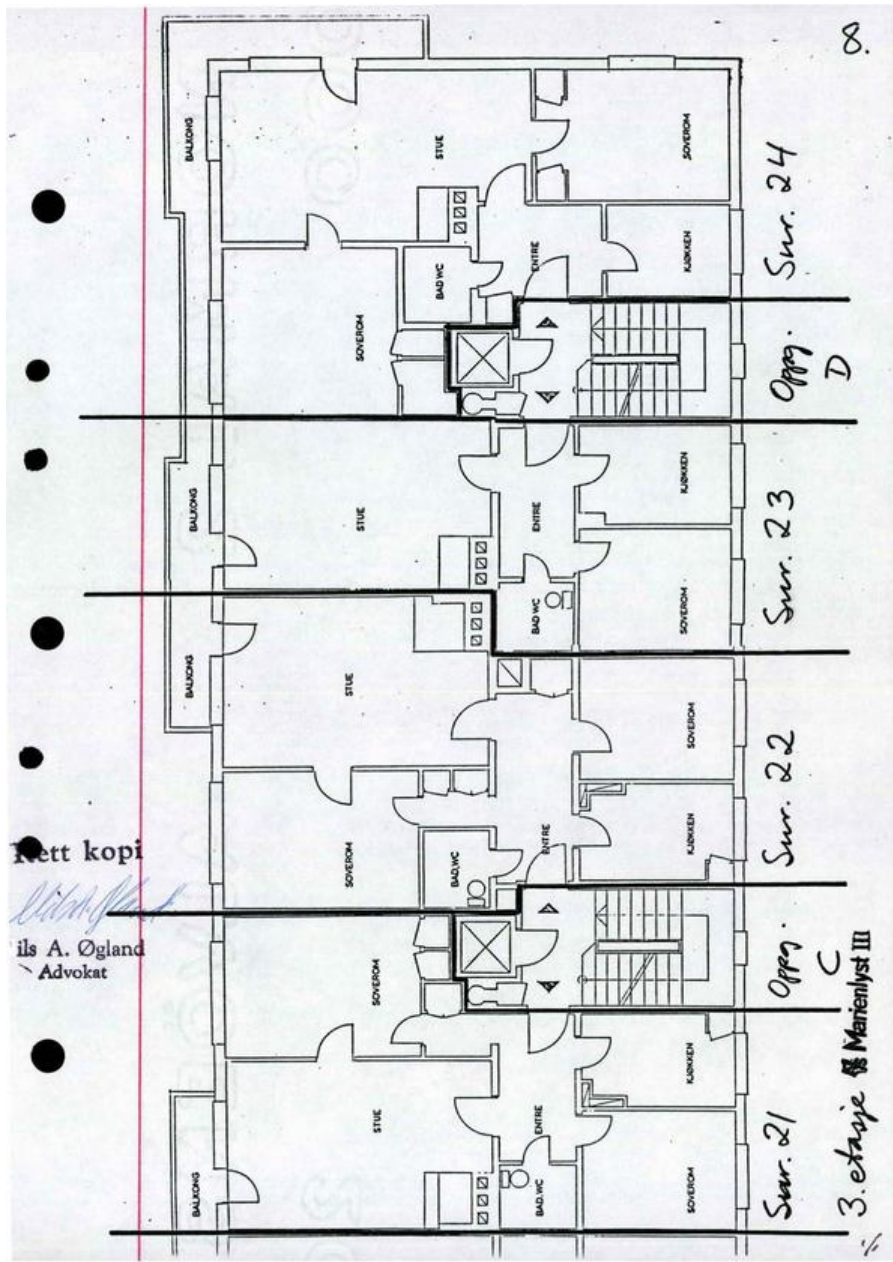
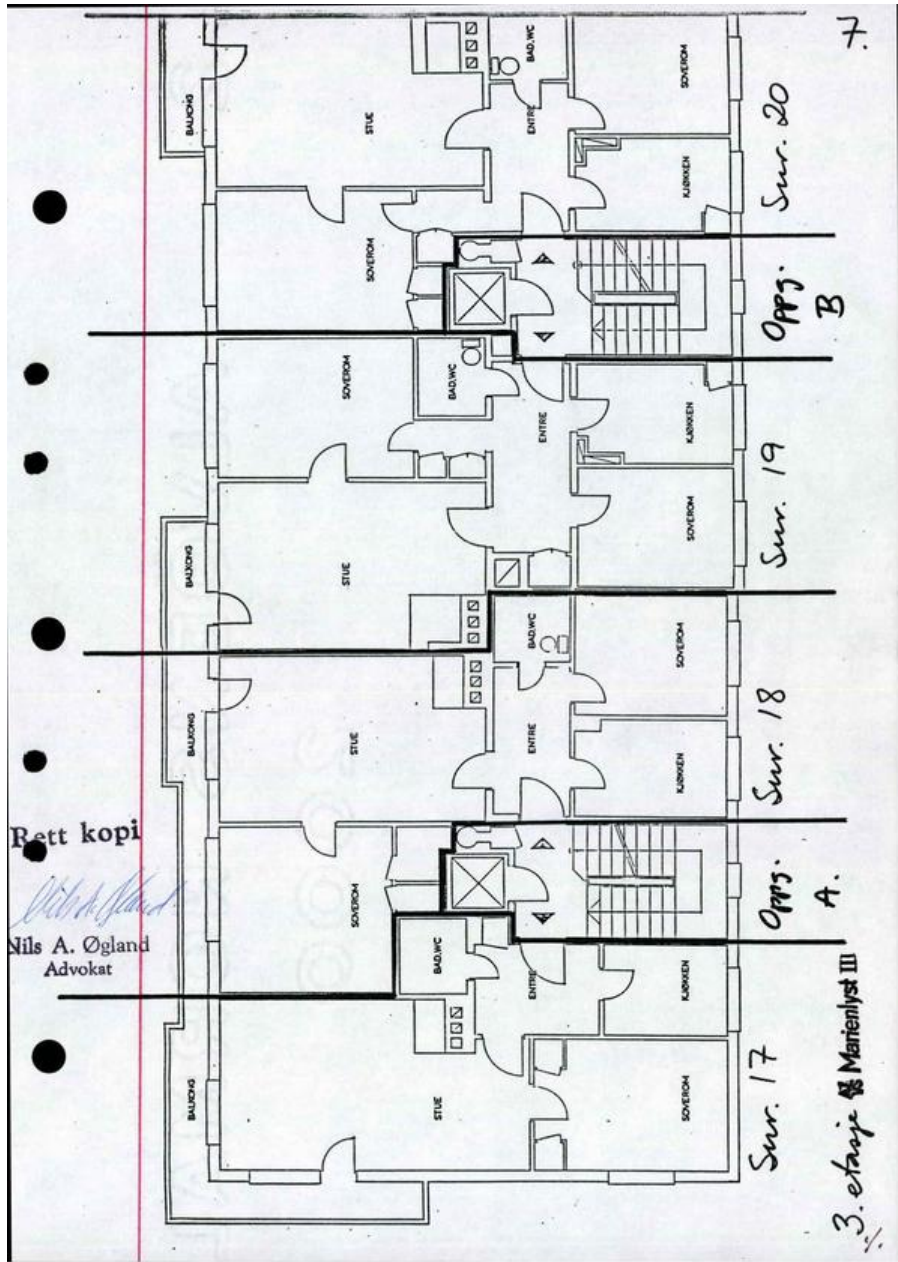
Røtt kopi
 Nils A. Øgland
 Advokat

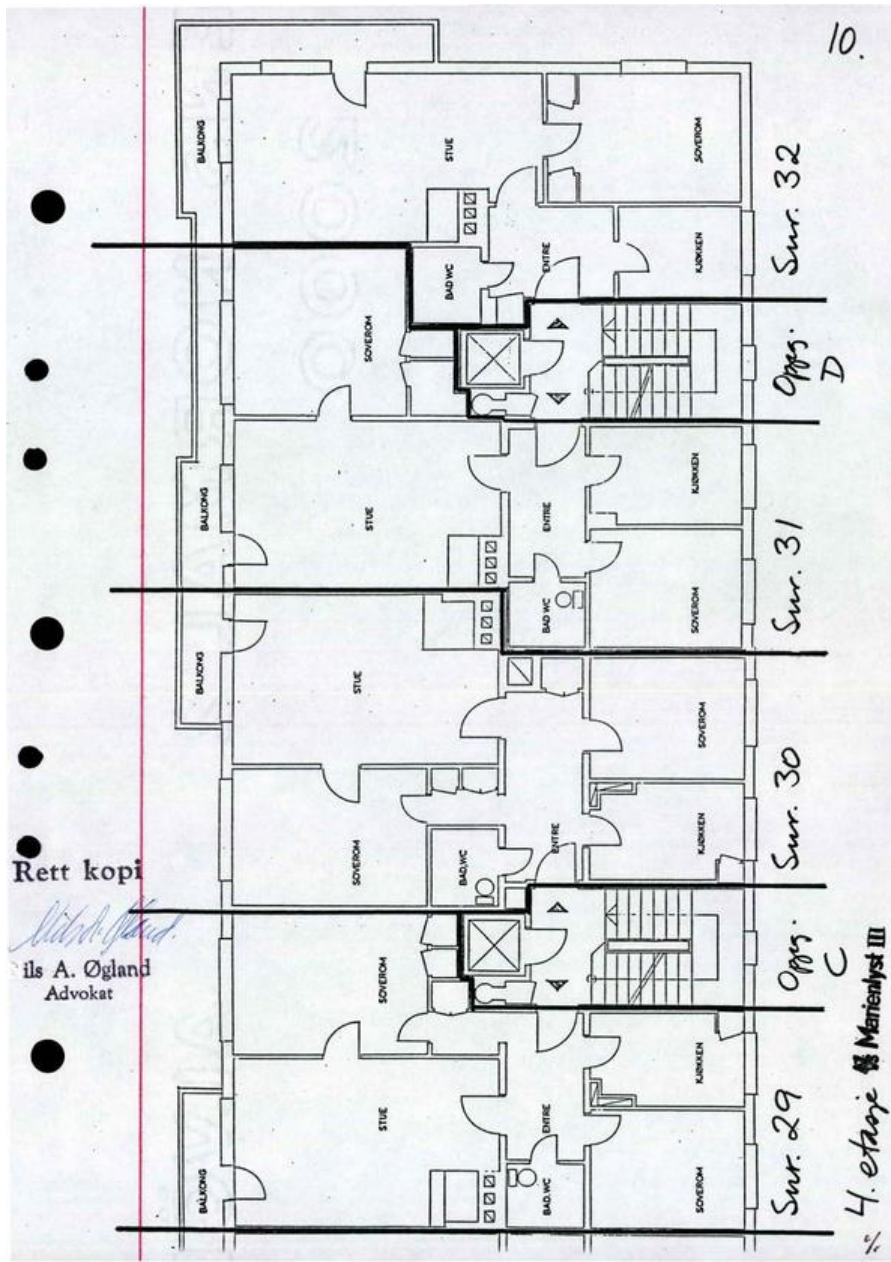
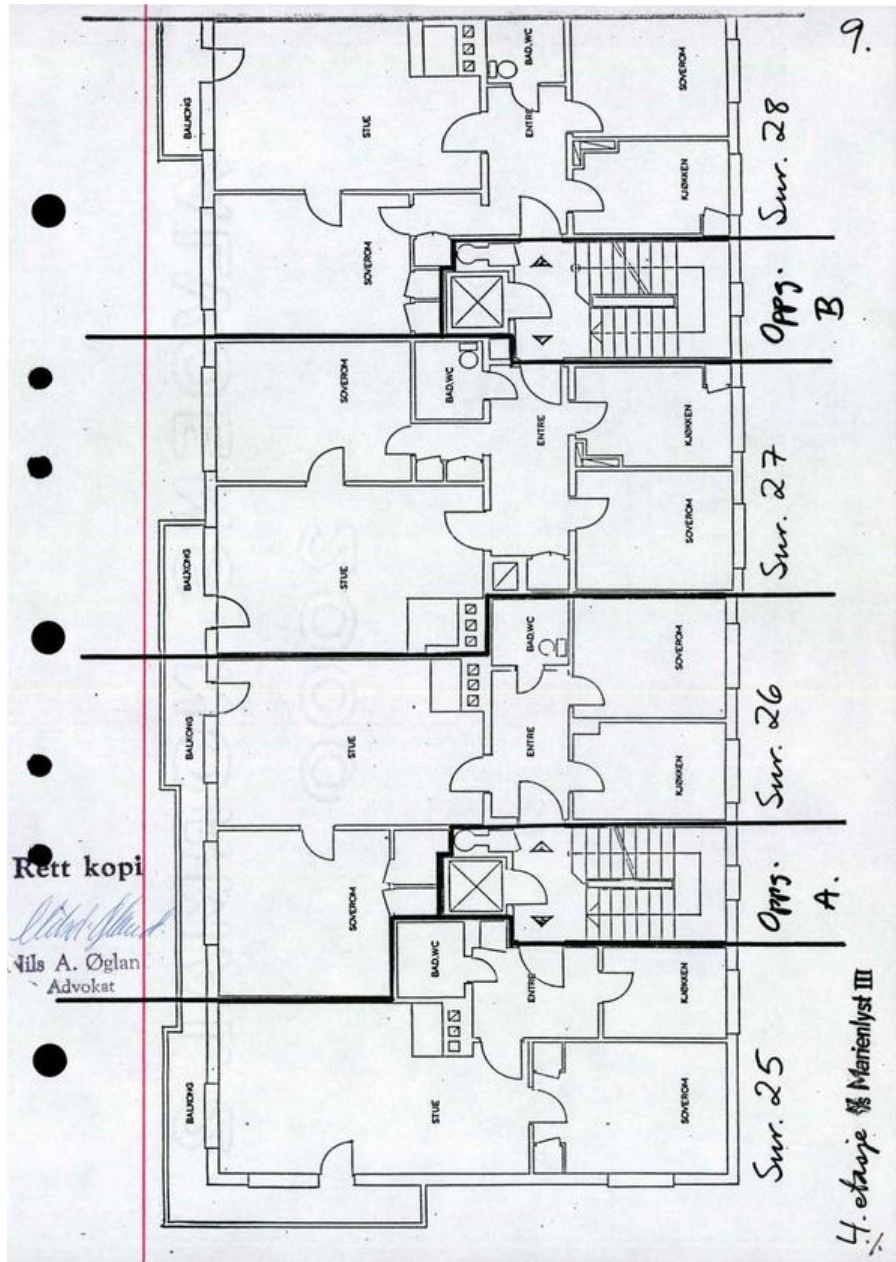
2. etasje % Mønterlyst III

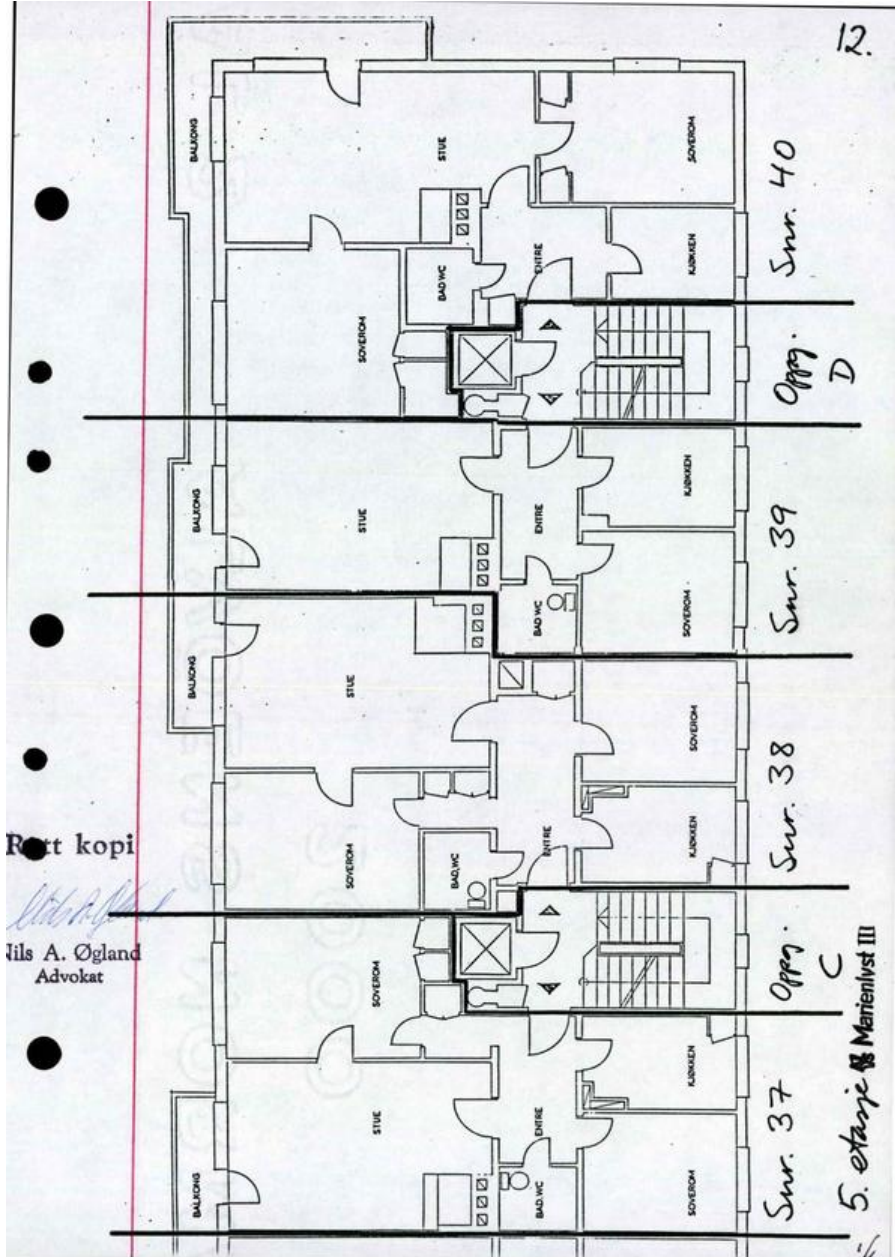
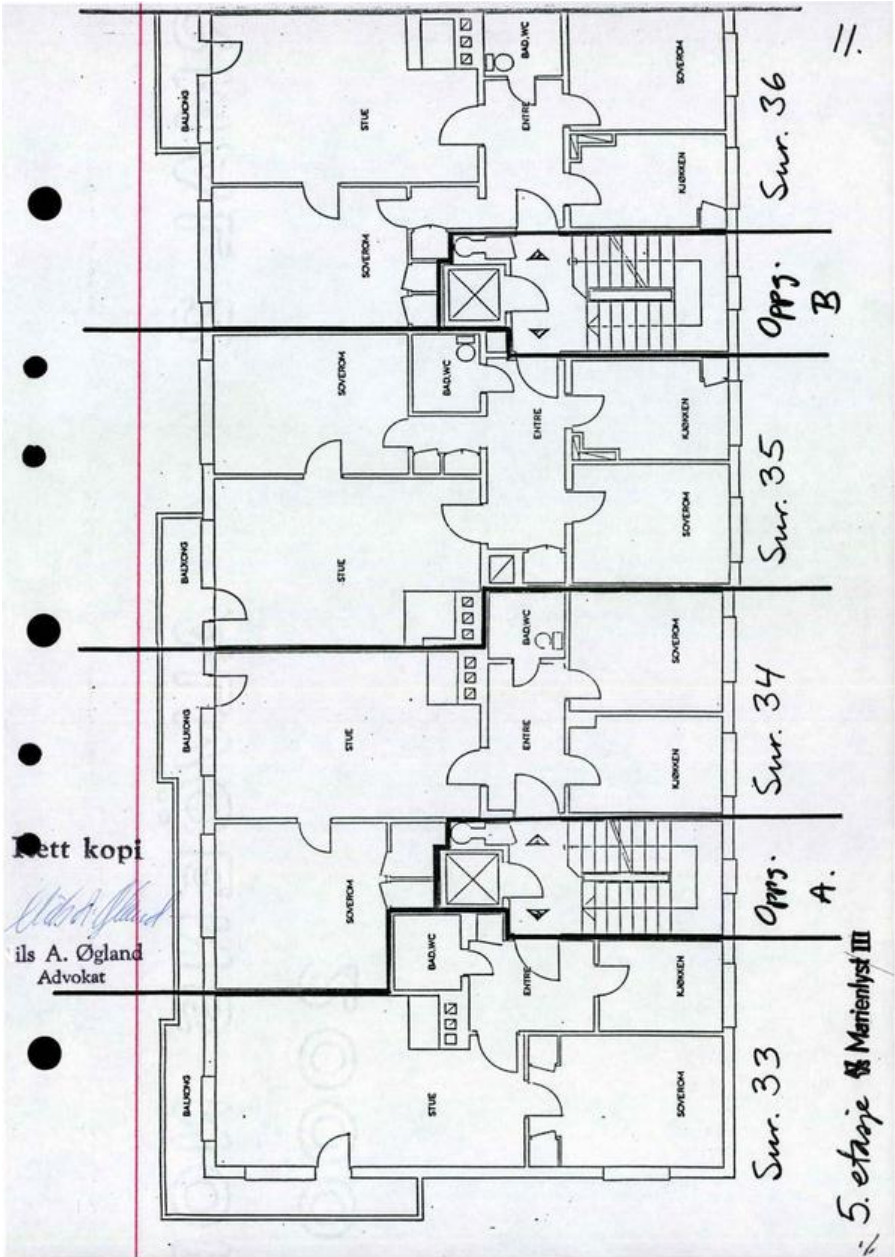


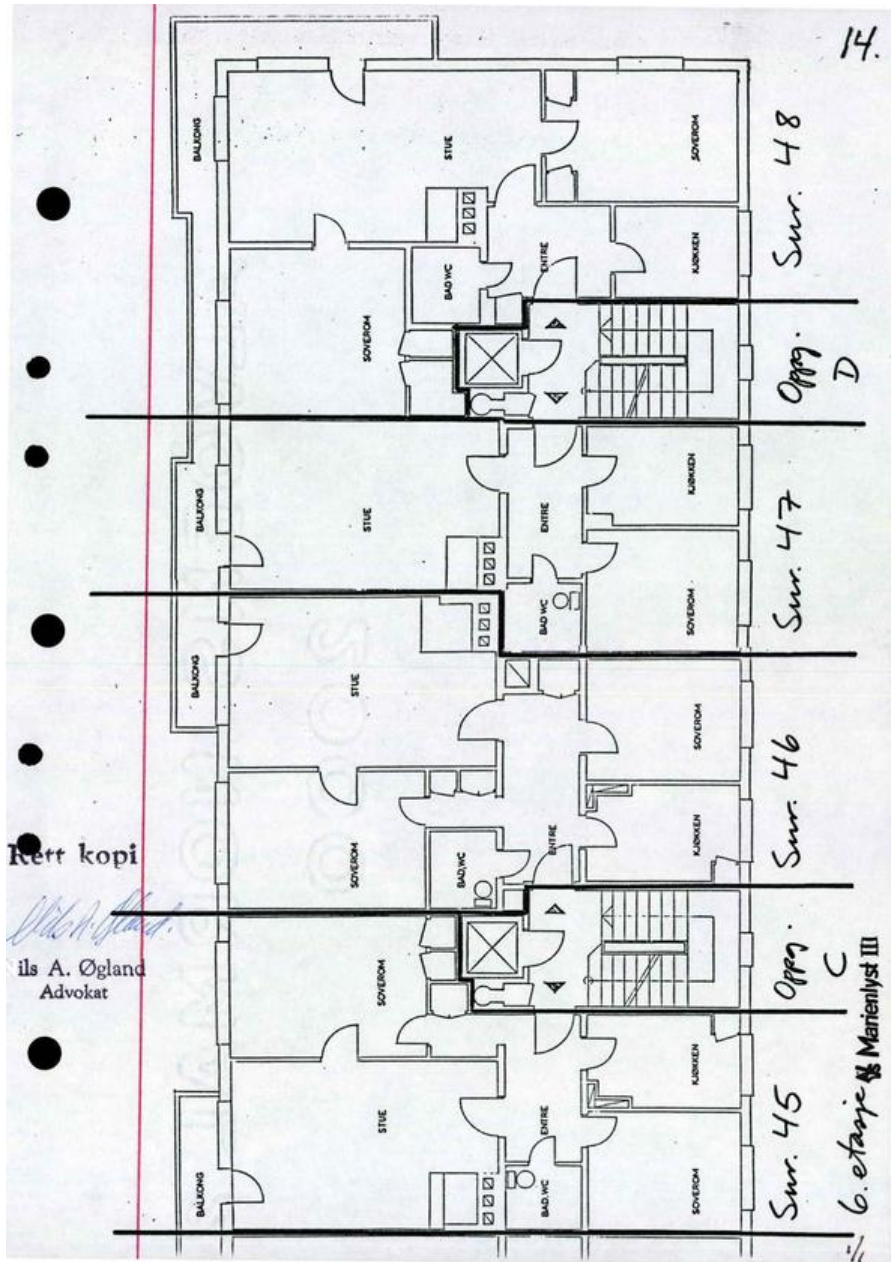
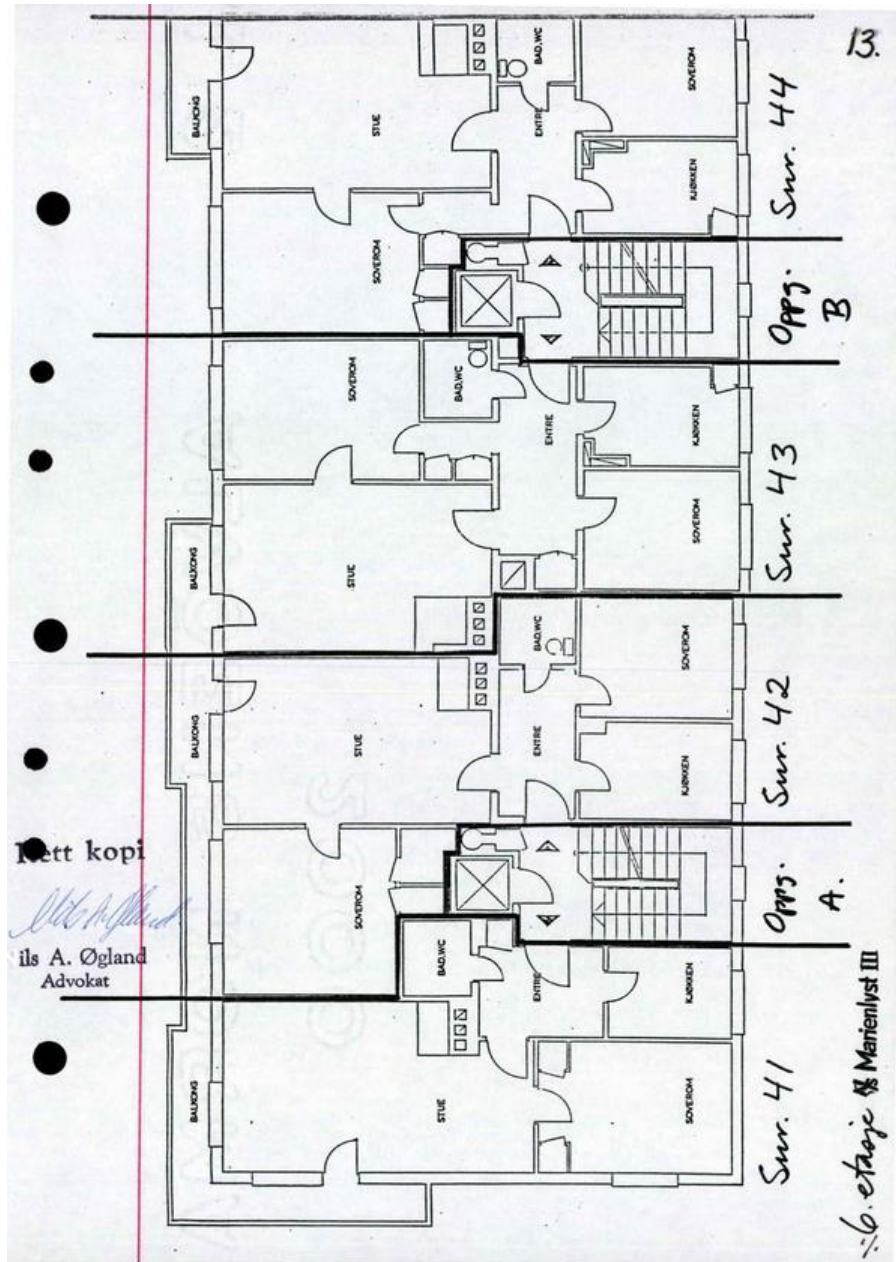
Røtt kopi
 Nils A. Øgland
 Advokat

2. etasje % Mønterlyst III



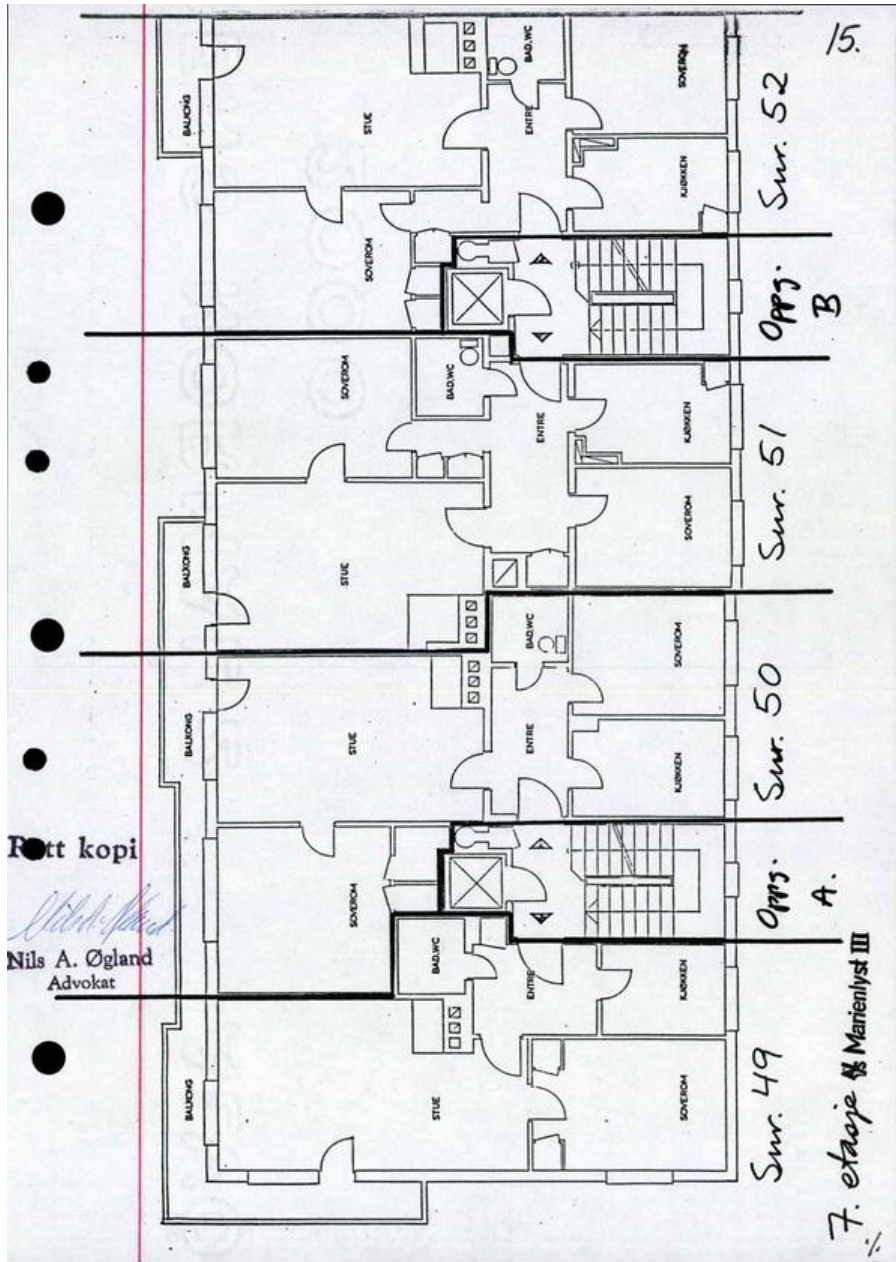






Rott kopi

Nils A. Øglund
Nils A. Øglund
Advokat



Snr. 49

Oppg. A.

Snr. 50

Snr. 51

Oppg. B.

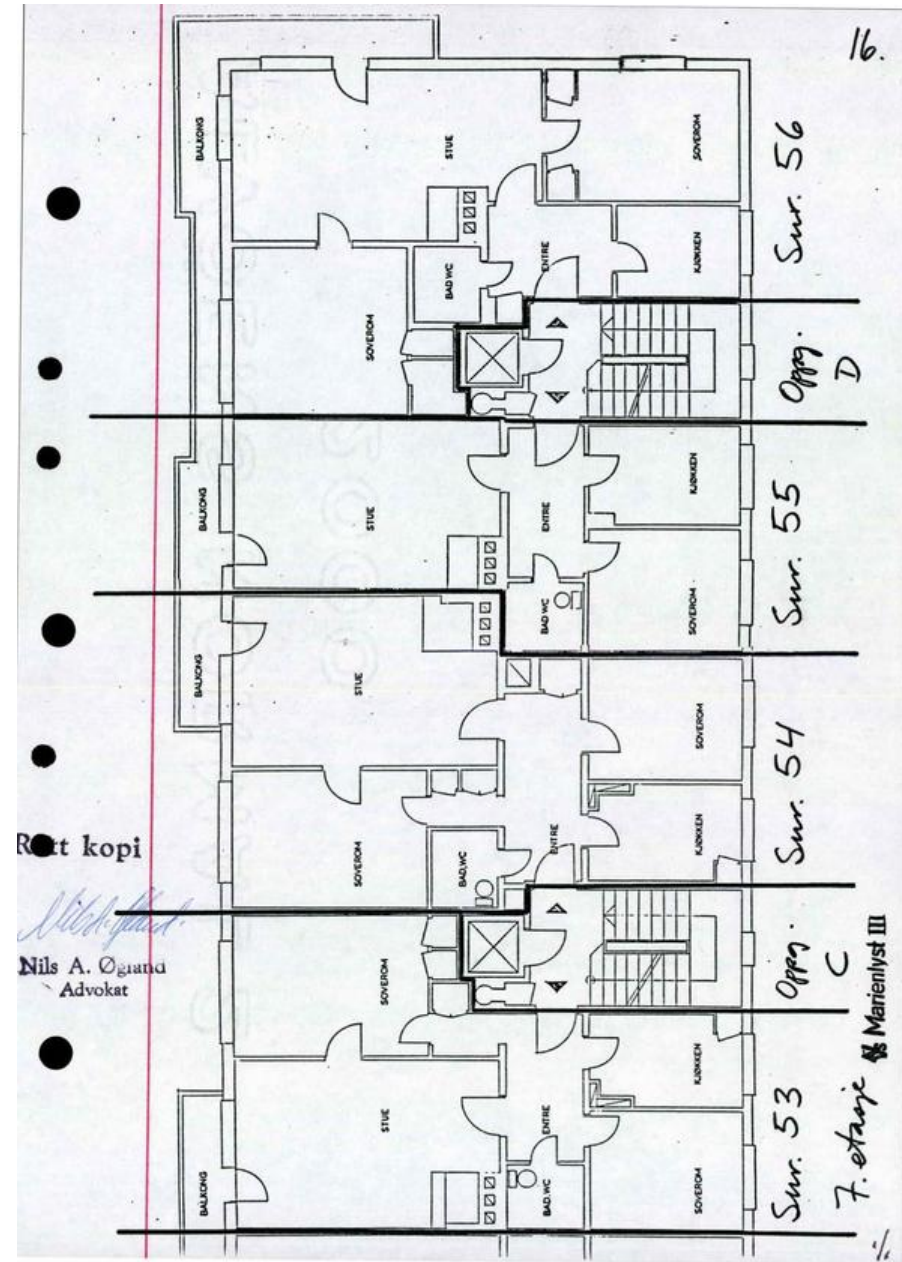
Snr. 52

7. etasje ~~8~~ Marienlyst III

15.

Rott kopi

Nils A. Øglund
Nils A. Øglund
Advokat



Snr. 53

Oppg. C.

Snr. 54

Snr. 55

Oppg. D.

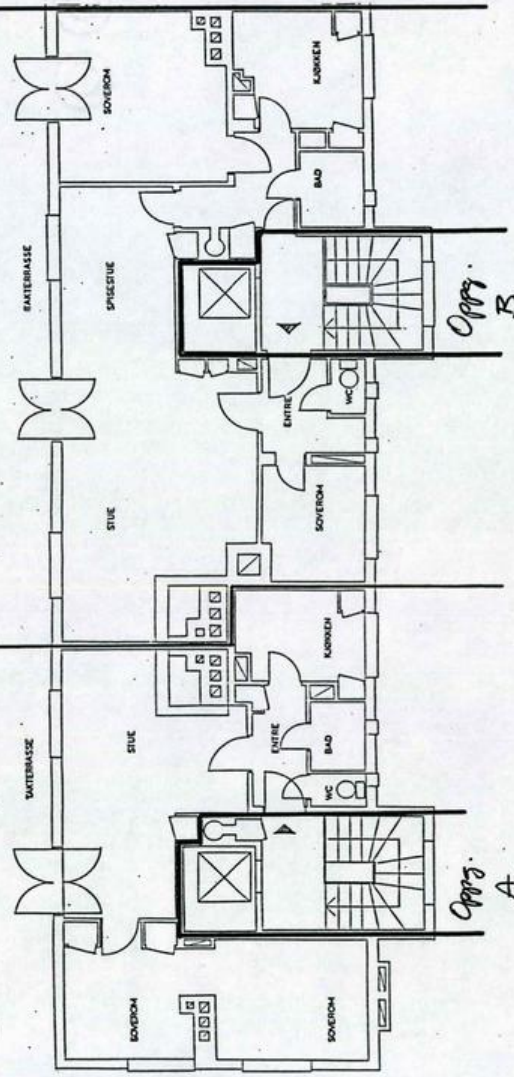
Snr. 56

7. etasje ~~8~~ Marienlyst III

16.

17.

Sur. 58



Sur. 57

Oppg. A.

Oppg. B

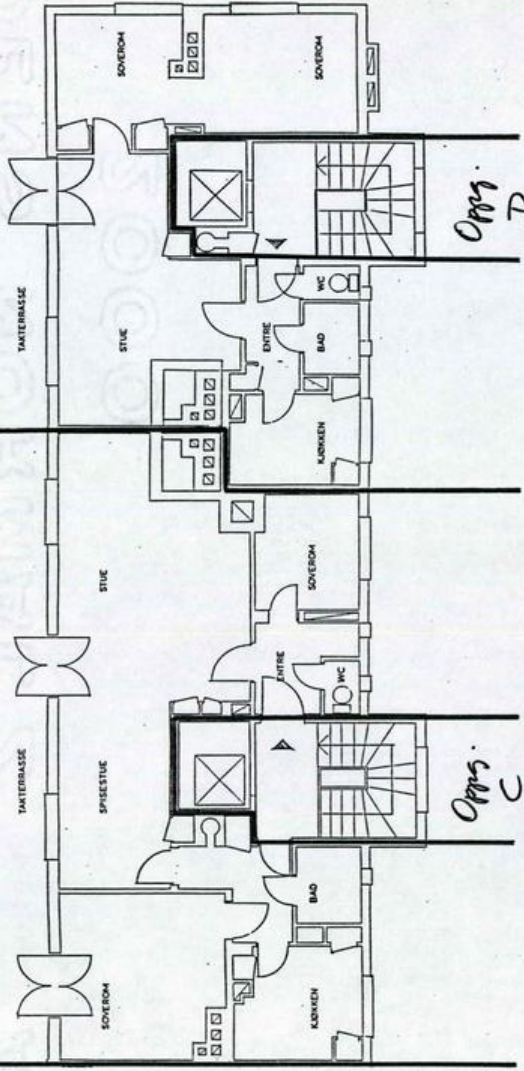
8. etasje Marientlyst III

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

18.

Sur. 60



Sur. 59

Oppg. C

Oppg. D

8. etasje Marientlyst III

Rett kopi

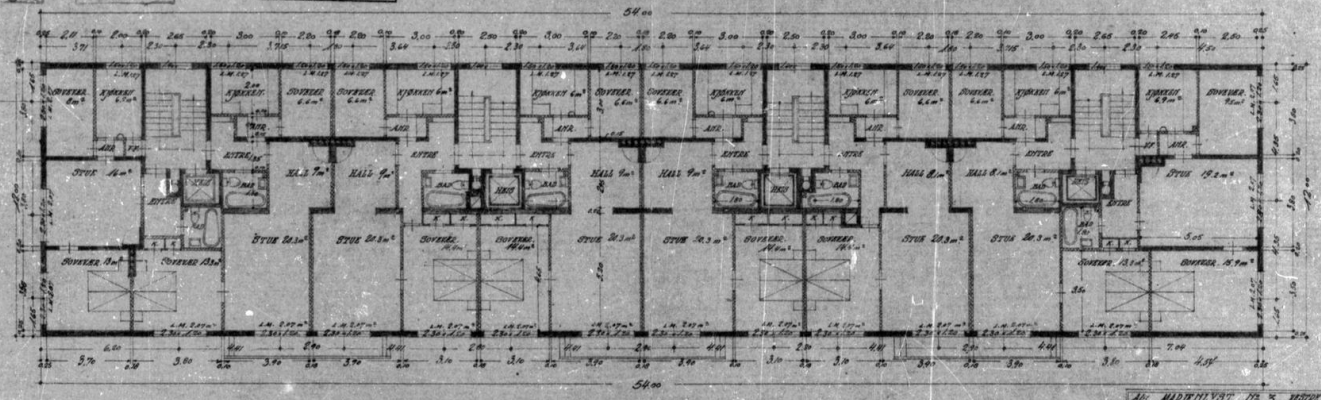
Nils A. Øgland
Advokat

46 50
6

3887 88
6

ÅFERS BYGNINGSKONTROLL
06572 * 21 NOV. 1933
ANTAL BILAG

ÅKER HELGERÅD
LOPÉ NO. 988
R.Y.W. 10 33



PLAN AV 1:000 STAGE

ÅKER HELGERÅD
PLAN AV 1:000 STAGE
BYGGNINGSKONTROLL
ÅKER HELGERÅD
OLAV OLSSON, ÅKERHELDEN 4-11-11
TELEFON 70444



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERET - 21X



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

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.

23332800



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

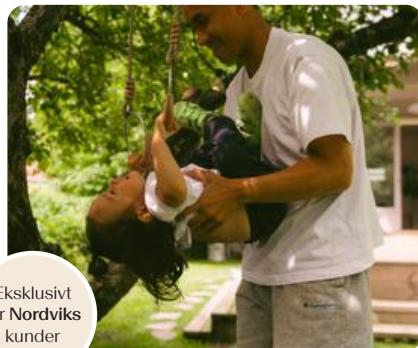
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerene/ dekodere/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER,

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Wilhelm Færdens vei 5C 0361 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 50, snr 4 (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

