

Wilhelm Færdens vei 1B

Nabolaget Marienlyst - vurdert av 98 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	5 min ⚡ 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	12 min ⚡ 1 km
Boteløkka skole (1-7 kl.)	15 min ⚡ 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	8 min ⚡ 0.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	17 min ⚡ 1.3 km
Heltberg Bislett	15 min ⚡
Akademiet videregående skole O...	15 min ⚡ 1.3 km
450 elever	

Offentlig transport

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

Barnehager

Marienlyst Gärd barnehage (1-5...	4 min ⚡ 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)	6 min ⚡ 0.4 km
Kirsebærfjordet barnehage (1-5 ...	6 min ⚡ 0.4 km
57 barn	

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

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

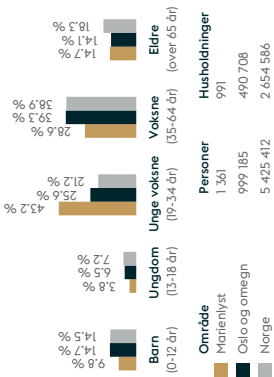
— Sitat fra en lokal kjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt beholdt 83/100

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 68/100



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

Tilstandsrapport

Wilhelm Færdens vei 1 B, 0361 OSLO OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 44, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 21.04.2025

Rapportdato: 08.05.2025

Oppdragsnr.: 22392-1105

Referansenummer: PN5023

Foretak: Snare Boligvurdering AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Snare Boligvurdering er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjee erfaring og høy kompetanse innen byggtetknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Snare
Boligvurdering

Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekktet med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

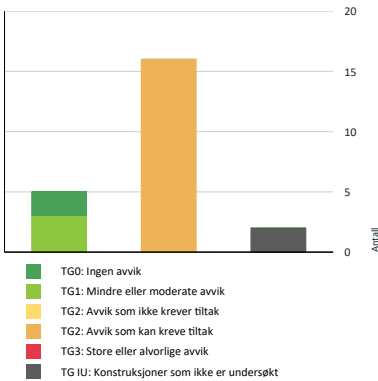
Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 0 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1935

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

10.1 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 1992.

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, brukslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduer er værslitte og det er registrert noe sprekker i treverket.
- Utvendig beslag har avflasset maling.
- Det er registrert delaminering på vinduer.

Konsekvens:

Delaminering er i hovedsak kosmetisk, men kan i noen spesielle tilfeller svekke vinduets isolasjonsevne og styrke. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

10.2 Dører

Type: To brann- og lydklassifiserte entrédører. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1992.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, brukslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Den ene entrédøren tar i karmen og har behov for justering.
- Balkongdøren har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens:

Konsekvensen ved eldre ytterdører er at de normalt har et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Avvik ved lukkemekanismen kan føre til økt slitasje, i tillegg kan døren være hard å åpne/lukke. For å lukke avviket må justering utføres.

10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke, belagt med kunstgress under befaringen. Rekkverk i murverk.
Størrelse: ca. 5 m²
Himmelretning: Sørvest.

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden. Gulvet var tildekket med kunstgress under befaringen. Deler av kunstgresset er løftet på, men vi har ikke hatt mulighet til å undersøke hele gulvet grunnet møblering.

Vannavrenning:

Det er registrert sluk for vannavrenning.

Innfesting/undersøttelse:

Ukjent, ikke visuelt synlig fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:

Oppdragsnr.: 22392-1105

Befaringsdato: 21.04.2025

Side: 7 av 21

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende bygteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,67 meter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

- Enkelte sprekker og avflasset maling i betongdekke.
- Avflasset maling på rekkverket.

Konsekvens:

Konsekvensen av lavt rekkverk er at dagens krav til fallsikring ikke er oppfylt og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Sprekker og avflasset maling kan kreve overflatebehandling.

10.4 Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

10.1 Overflater

Gulv: Vegg-til-vegg teppe, laminat, fliser og originale gulvbord i tre.
Vegger: Pussede og malte overflater, malt strie og tapet.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,69 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom/hulrom under enkelte fliser.
- Høy slitasje, knirk, nedbøyninger og ujevnheter på gulvbord.
- Svellinger i laminat.

Overflater generelt er slitte og det bør påregnes modernisering.

Konsekvens:

Med bom menes hulrom mellom flisene og underlaget, noe som kan øke risikoen for at flisene sprekker eller løsner ved belastning over tid.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:

Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.
Lokalt avvik: ca. 11 mm.

Oppdragsnr.: 22392-1105

Befaringsdato: 21.04.2025

Side: 8 av 21

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Retningsavvik: ca. 16 mm.

Om målingen:
Lokalt avvik - målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.
Retningsavvik - målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.

Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Ny måling kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens:
Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

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

Pipe og ildsted

Åpen peis i stuen med ildfast plate.
Felles teglsteinspipe.

Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige dører

Type: Glatte eldre innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Døren med blyglass har et sprukket glass.

Konsekvens:
Konsekvensen av avviket ved åpne/lukkemekanisme er at dørkarmene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som harde. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2017.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Under befaringen ble det gjennomført en banketest på utvalgte fliser. Testen avdekket svake indikasjoner på bomlyd under noen av flisene. Imidlertid var intensiteten av bomlyden lav, og det ble ikke observert noen synlige tegn på løse fliser. Noe bomlyd er normalt og må forventes. Dersom bomlyd utvikler seg, kan ubedring være aktuelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i enkelte fliser i dusjonen.

Konsekvens:
Registrerte sprekker i fliser er normalt kosmetisk. Dersom sprekken utvikler seg, kan utbedring være aktuelt. Det anbefales derfor jevnlig overvåking. Sprekken normalt er et symptom på bevegelser i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:
Under befaringen ble det gjennomført en banketest på utvalgte fliser. Testen avdekket svake indikasjoner på bomlyd under noen av flisene. Imidlertid var intensiteten av bomlyden lav, og det ble ikke observert noen synlige tegn på løse fliser. Noe bomlyd er normalt og må forventes. Dersom bomlyd utvikler seg, kan ubedring være aktuelt.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

En eventuell membran, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere i rommets våte soner, ligger bak overflatene og er skjult i konstruksjonen, og kan derfor ikke inspiseres ved en visuell kontroll. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj med dører i herdet glass. Servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist svellinger i benkeskapet.

Konsekvens:
Det må påregnes å skifte ut skadede fronter for å lukke avviket.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vel 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.

3. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Alder på innredning, ifølge eier: mellom 6-8 år gammelt, men nøyaktig alder er ikke kjent.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Enkelte svellinger i fronter.
- Blandebatteriet er noe løst.
- Det mangler laminering i siden av den ene benkeplaten.

3. ETASJE > KJØKKEN

10.3 Avtrekk

Avtrekk: Ingen. Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Friskluftsventi i yttervegg.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kun venti i yttervegg.
- Det mangler oppdriftsventilasjon i rommet, som var krav ved oppføring.

Konsekvens:
Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

SPESIALROM

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vel 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

3. ETASJE > TOALETROM

10.2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Sparklet og malte overflater for øvrig.

Vegghengt klosett med innebygget susterne.
Servant i helstøpt plate.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Det er registrert en tilluftsventi under klosettet. Hvor luften kommer fra er imidlertid ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Festet for avløsrøret i veggen er løst, og må festes bedre.

Konsekvens:
Avløsrøret må festes bedre for å unngå skade og lekkasje fra avløsrøret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap tilknyttet kjøkken og wc, er lokalisert i wc. Fordelerskap tilknyttet bad er lokalisert i baderomshimlingen.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Automatisk lekkasjestopper er lokalisert på fordelerstokken i wc. Fuktsensor er lokalisert under klosettet og kjøkkenvasken.

Hovedstoppekran:
For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Drensrøret fra fordelerskapet i wc er ført ut i rommet, men rommet har ikke sluk. Rommet har likevel en automatisk lekkasjestopper, men sensoren er ikke av tilfredsstillende lengde.
- Det er registrert noe mindre symptomer på korrosjon på fordelerstokken i baderomshimlingen.
- Det er montert våtromsplater mellom skap og himling i badet, men platene er ikke helt vantettet i hjørner.

Konsekvens:
Dersom en lekkasje skulle oppstå i fordelerskapet i wc, vil ikke vannet stenges automatisk eller renne i sluk. Dersom en lekkasje skulle oppstå, er konstruksjonen mellom skap og himling utsatt for fuktproblematikk. Det anbefales å tette overganger mellom plater over skap.

10.1 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast. Eier opplyser om at avløpsrørene er fornyet under oppussingen i 2017.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Tilstandsrapport

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Naturlig avtrekk fra bad og wc.
Tilluft: I oppholdsrom, med unntak av et soverom.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ett soverom mangler friskluftsentil.
- Det er ingen avtrekk i kjøkkenet.

Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.
Manglende avtrekksventilasjon i kjøkkenet kan føre til økt fuktighet og matos i boligen.
Manglende friskluftsentil i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vannbåren varme

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetansen innen området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

Konsekvens:

På sikt vil utskifting av reguleringsventiler være aktuelt. Nøyaktig når er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av alder og slitasje kan være ujevn regulering av vanntilførsel i radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.
Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Badet er pusset opp, men samsvarserklæring foreligger ikke.
Det er ikke opplyst om andre arbeider etter 1999, hvor krav til samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank.
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder og manglende samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Branntekniske forhold

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

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

Bilde av brannslukningsapparat er oversendt av selger etter befaringen. Eier opplyser om at apparatet er nyere enn 10 år.

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Brannvarsler er montert i himling.

- 1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- 3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

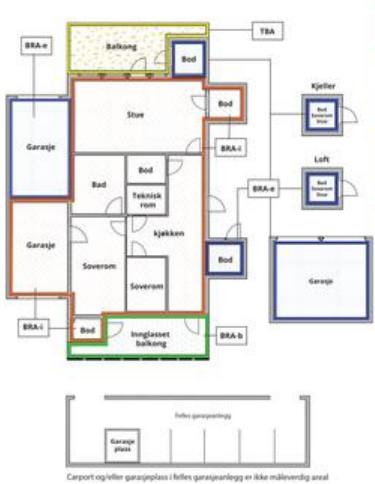
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
3. Etasje	108			108	5
Kjeller		3		3	
SUM	108	3			5
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Kjøkken, Bad, Entré, Toalettrom, Gang, Gang 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
2025: Montert ny kjøkkenventilator.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	108	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Harry Bråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	44		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Wilhelm Færdens vei 1 B							
Hjemmelshaver							
Bråten Harry							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	21.04.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei
Eier	21.04.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2025	
2	08.05.2025	
3	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeiler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utliggjelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeiler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på sknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsek: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktkinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal siltasjegrad: Forventet siltasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hva som er observert og inkludert i oppdraget. For vurderinger utenfor rapportens omfang, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Kostnadsanslag for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4, siden det ikke er et forskriftskrav.

Eventuelle bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik, målinger eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør

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

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

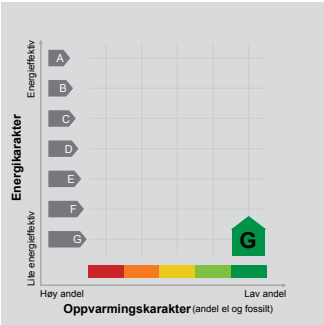
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelm Færdens vei 18
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80127545
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-121928
Dato	18.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Nordvik Majorstuen
Majorstuen Eiendomsmegling AS
Jacob Aallsgate 17
0364 OSLO

Att: Tonje Heitmann Eide

Oslo, 22.04.2025

Deres ref: 8-0236/25

Vår ref: 391-1-15

Eiendommens navn: Sameiet Wilhelm Færdens Vej 1

gnr 46 bnr 44 snr 15 i OSLO kommune

Adresse: Wilhelm Færdens vei 1 B, 0361 OSLO

Org. nr.: 988627011

Selger: Bråten, Harry

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 37155403

Restanser pr. d.d.	kr	0.00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Kabel TV og Bredbånd Frihet M	kr	429,00
Akonto fyring	kr	2 273,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	4 685,00

Totalt kr 7 387,00 pr. mnd.

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.

Fyring avregnes årlig, og selger vil således få en faktura på sin del av fyringsoppgjøret ved fyringssesongens slutt. Fyringskostnadene fordeles etter eierbrøken.

Felleskostnadene øker med 3% fra 1.7.2025 Kostnad for kabel-tv og internett vil bli regulert til kr 504,- per seksjon/måned, med virkning fra 1.3.2025.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.



Lån i Handelsbanken med lånenummer 8398.72.09685 - annuitetslån med administrativ IN-ordning.
Nominell rente 7,700 % p.a., effektiv rente 8,070% p.a.
Restsaldo pr.220425 er kr 744 378,-.
Lånet innfris/reforhandles i 2032.

Seksjonseier har innfridd sin andel av lånet.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.

Seksjonseier må gi beskjed til forretningsfører senest 1. oktober for innfrielse ved første årsskifte.

Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 117 790,00

Andel gjeld:	kr	27,00
--------------	----	-------

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

Noterte heftelser: Siekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@engvist.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 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

Kim Martinsen

E-post: wfv1@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

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

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

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder



Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 98

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

Oslo, 8. juni 2023
Styret i Sameiet Kirkeveien 98

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Følgende saker ble behandlet

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

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

Oslo 17. juni 2023

Marcus Hultgren
møteleder

Aina Strand
seksjonseier



Til seksjonseiere i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

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

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til styret på e-post, wfv1@styremail.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 2. april 2025.

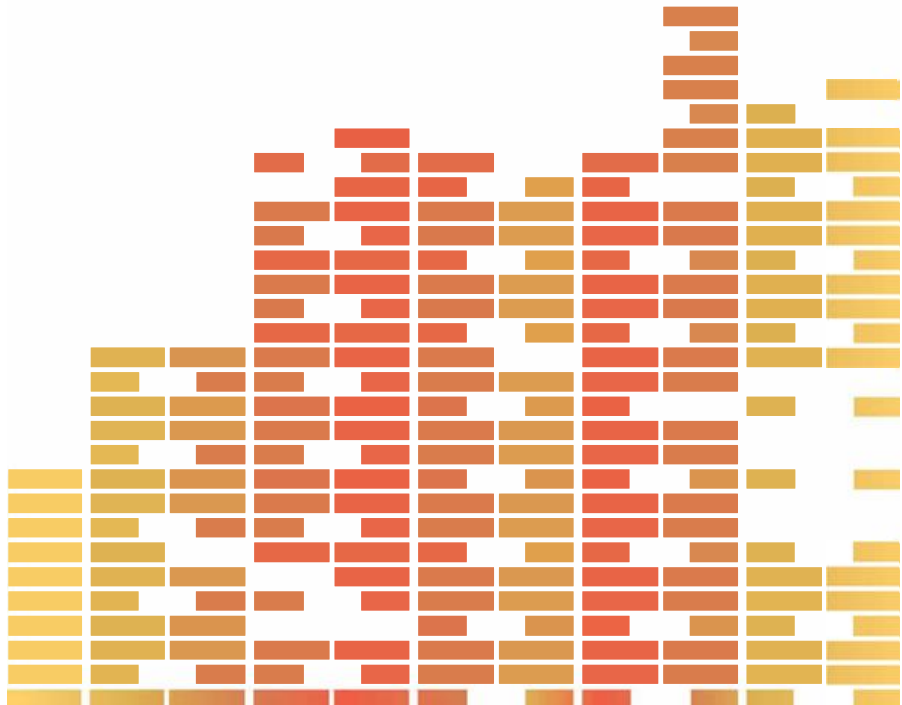
....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 2. April 2025 kl. 19.00
Sted: Møtelokaler hos Stiftelsen Galtruds legat, Rosenborggata 3.

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg av styre

Oslo, 21. mars 2025
på vegne av styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Vedlegg styrevalg

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Marcus Hultgren
Styremedlem	Cecil Ringdal Wiel
Styremedlem	Hanna Selvaag Wangsmo – flyttet i november 2024 og trakk seg derfor fra styret i den forbindelse
Styremedlem	Hanna van der Hagen
Styremedlem	Aina Strand
Varamedlem	Sigmund Aas – gikk inn som styremedlem i forbindelse med at Hanna Selvaag Wangsmo gikk ut av styret i november 2024
Varamedlem	Morten Ringdal

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Hashi.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988627011 og ligger i Oslo kommune.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

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

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt. Ikke spyl løv m.m. ned i sluket, men fjern det manuelt.

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 opplystingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

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.

4. EIERSKIFTER

1 seksjon har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har gjennomført 7 styremøter i perioden, i tillegg til utstrakt kontakt per e-post og telefon.

Kontaktinformasjon til styret

Styrets e-postadresse er wfv1@styremail.no

Beboerportal

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

Dugnad

Det ble avholdt dugnad den 6. mai 2024 med svært godt oppmøte. Styret ønsker å takke alle fremmøtte som var med og bidro på dugnaden.

Årets dugnad er planlagt til den 6. mai 2025. Det vil som vanlig bli bestilt container i tilslutning til dugnaden. Styret oppfordrer eiere som ikke har mulighet å delta selv på dugnaden om å sende sine leietakere.

Vedlikehold

I budsjettet for 2024 var det planlagt å gjennomføre vedlikehold på callinganlegg og utbedringer vedrørende brann. På grunn av sykdom har dette dessverre ikke blitt gjennomført som planlagt og deler av disse er planlagt å gjennomføres i løpet av 2025.

Det er gjennomført en befaring i samtlige leiligheter for å få en oversikt over tilstanden på vinduer og balkongdører. Styret planlegger å gjennomføre et prosjekt hvor vi skifter ut de vinduer som trengs å skiftes ut, og utfører nødvendig vedlikehold (skrapping/maling) på de øvrige.

Heiser

Heisene ble renoveret i 2004 og er med det altså over 20 år i år. Heisene medfører til dels betydelige vedlikeholdskostnader og dette er et gjentakende diskusjonstema i styret. Eventuelt behov for utskifting vurderes kontinuerlig i styret hvor det sammenlignes kostnad for utskifting opp mot forventet vedlikeholdskostnad.

Styret oppfordrer til at heisene brukes med forsiktighet til det de er beregnet for, nemlig persontransport, og at de ikke utsettes for overlast. Det er også viktig å vente med å åpne døren til heisen er stoppet. Vaktmester har montert dørstopperer, for å redusere belastningen på dørhengslene. Styret oppfordrer også til forsiktig bruk av heisene i forbindelse med flytting og renovering. Byggestøv og annet avfall i heisen kan føre til heisstopp. Støvsug evt etter deg hvis det er mye støv, og særlig i spreken ved døren.

Husordensregler og informasjonshäfte

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

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

Styret har oppdatert og forenklet husordensreglene, og har utarbeidet et informasjonsskriv til eiere og beboere, som vil bli sendt ut i forbindelse med årsmøtet.

Avregning varme - Brunata

Avregning av forbruk til og med 31. mai 2024 ble etter en del forsinkelser gjennomført, og fakturaer/kreditnotaer ble sendt ut i januar 2025. Avregningen viste at der store variasjoner i varmebruk, hvor noen fikk store tilleggsregninger og andre fikk refundert utgifter. Dette viser at det er stort potensial for energioptimering og lavere fyringsutgifter for flere. Styret har inngått et abonnement med Brunata som er leverandør av varmemålere som gir den enkelte eier mulighet å følge med på sitt eget forbruk online.

Det er sendt ut informasjon til samtlige eiere på fremgangsmåte for å logge inn, og denne informasjonen ligger også i beboerportalen.

Vaktmester

Styret vil takke sameiets faste vaktmester gjennom mange år, Carl-Preben Engelstad, for en god innsats i året som har gått. Vi ønsker samtidig å gjøre oppmerksom på at sameiets faste vaktmester i tillegg til de ordinære oppgavene gjør en del ekstraoppgaver for sameiet som vi ellers hadde måttet leie inn andre eksterne leverandører for å utføre. Dette innebærer at en del av kostnadene i forbindelse med vaktmestertjenesten hadde havnet på andre kostnadskonti hvis vi hadde leid inn en annen håndverker eller reparatør.

Da det til tider er uforholdsmessig mange henvendelser til vaktmester fra både eiere og leietakere om forhold i egen leilighet, ønsker styret å oppfordre den enkelte til å søke annen bistand ved behov for hjelp til noe i sin egen leilighet.

Styret minner samtidig om at alt arbeid vaktmester utfører på vegne av den enkelte seksjonseier vil bli fakturert den aktuelle seksjonseieren direkte – dette dekkes ikke av sameiet.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Arsregnskapet 2024

Arsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Arsregnskapet viser et overskudd på kr 403 517,- etter avskrivninger av heiser på kr 91 558,- og avfallsløsning på kr 68 510,-, mot et budsjettert underskudd på kr 543 689,-. Hovedgrunnene til det positive avviket kommer av at flere av de planlagte vedlikeholdsprosjektene av forskjellige årsaker ikke ble gjennomført i 2024.

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

Styret foreslår at årets overskudd, stort kr 403 517,-, overføres egenkapitalen.

Økonomi/Likviditet

Likviditeten i sameiet er god.

Lån med administrativ IN-ordning

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

Per 31.12.2024 er det totalt 5 seksjoner som ikke har innfridd sin andel.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnadene på 3% fra 1. juli 2025.

Kostnaden for fellesavtalen på tv/bredbånd med Telenor øker med kr 75,- per måned/seksjon fra 1. mars 2025. Prisøkning for perioden mars-juni blir etterfakturert på fakturaen i juli 2025.

For nærmere detaljer viser vi til vedlagte oversikt.

Oslo, den 4. mars 2025
Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Resultatregnskap

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 006 532	2 006 339	2 059 968
Andre inntekter	2	471 879	318 000	352 164
Sum driftsinntekter		2 478 411	2 324 339	2 412 132
Styrehonorar		160 000	160 000	160 000
Andre personalkostnader	3	22 560	22 560	22 560
Avskrivninger	4	160 068	160 068	160 068
Kommunale avgifter		484 935	475 000	346 549
Vedlikehold	5	187 776	981 000	1 039 023
Kollektiv avtale TV/bredbånd		205 920	206 000	239 285
Driftskostnader	6	640 037	676 600	649 551
Honorarer	7	105 550	108 600	100 275
Forsikring		188 586	200 000	223 651
Andre kostnader	8	10 401	28 200	8 888
Sum driftskostnader		2 165 833	3 018 028	2 949 851
Driftsresultat		312 578	-693 689	-537 719
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	153 422	150 000	104 999
Finanskostnader	10	62 483	0	58 665
Netto finansresultat		90 939	150 000	46 334
Årets resultat		403 517	-543 689	-491 385
Overføringer				
Overført annen egenkapital	12	403 517	0	-491 385
Sum overføringer		403 517	0	-491 385

Balanse			
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1			
	Note	2024	2023
EIEDELER			
Varige driftsmidler	4	43 661	203 729
Sum anleggsmidler		43 661	203 729
Omløpsmidler			
Kundefordringer		170 332	68 671
Forskuddsbet. kostnader		221 489	206 091
Bankinnskudd mv.	11	4 469 066	4 047 561
Sum omløpsmidler		4 860 887	4 322 323
Sum eiendeler		4 904 548	4 526 052
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 502 813	3 099 295
Sum egenkapital		3 502 813	3 099 295
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	772 214	845 042
Sum langsiktig gjeld		772 214	845 042
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		174 569	33 909
Fyringsoppgjør	14	268 999	28 633
Leverandørgjeld		23 042	362 075
Påløpte kostnader		121 583	157 097
Annen kortsiktig gjeld	15	41 329	0
Sum kortsiktig gjeld		629 521	581 715
Sum gjeld		1 401 735	1 426 757
Sum egenkapital og gjeld		4 904 548	4 526 052
OSLO, 04.03.2025			
Styret for Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1			
Kjell Markus Hultgren	Aina Strand	Hanna Louise Van Der Hagen	
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem	
Cecil Elisabeth Ringdal Wiel	Sigmund Aas		
Styremedlem	Styremedlem		
Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 Org.nr. 988627011			

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Parkeringsleie	116 500	96 000	110 400
Vaskeri	9 025	6 000	6 500
IN-lån innkrevd fra eiere - 09685	135 311	0	132 304
Kabel-TV	205 920	206 000	102 960
Bruttoinntekt elbillading	5 123	10 000	0
Sum	471 879	318 000	352 164

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	22 560	22 560	22 560
Sum	22 560	22 560	22 560

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 Varige driftsmidler

	Heis	Avfalls - løsning	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	924 983	685 103	1 610 086
Årets tilgang	-	-	-
Årets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	924 983	685 103	1 610 086
Akkum avskrivn. 01.01	824 022	582 335	1 406 357
Årets avskrivninger	91 558	68 510	160 068
Akkum. avskrivn. 31.12	915 580	650 845	1 566 425
Bokført verdi 31.12	9 403	34 258	43 661
Antatt levetid	10 år		
Avskrivningsplan	lineær		

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning - utvendig	74 378	0	120 189
Vedlikehold utearealer	270	50 000	63 993
Vedlikehold bygning - innvendig	0	60 000	351 771
Vedlikehold vaskeri	4 208	6 000	0
Vedlikehold heis	86 350	145 000	363 002
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	200 000	0
Vedlikehold VVS	0	20 000	13 757
Lekkasjer, skader	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	22 570	30 000	0
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	0
Vedlikehold brannanlegg	0	400 000	0
Vedl./drift fyringsanlegg	0	0	126 313
Vedlikehold diverse	0	50 000	0
Sum	187 776	981 000	1 039 025

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
El.strøm Fellesanlegg 60705	66 533	95 000	78 186
Driftskostnader fyringsanlegg*	74 880	17 000	0
Renhold	108 740	140 000	132 515
Annen renovasjon	0	15 000	34 125
Skadedyrkontroll	13 225	12 500	12 888
Snøbrøyting, strøing, etc.	32 867	35 000	34 421
NORIK - årslisenser	9 950	10 100	9 552
Vaktmestertjenester	265 623	260 000	245 511
Variable vaktmestertjenester	66 326	80 000	90 939
Dugnad	1 894	11 000	10 789
Porto, Kopiering	0	1 000	628
Sum	640 038	676 600	649 554

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 330	13 000	11 330
Forretningsførsel	85 026	85 000	80 955
Ekstraarbeid	0	5 000	0
IN-lån adm.gebyr	5 600	5 600	5 376
Andel systemkostnader	850	0	0
Beboerportal	2 744	0	2 614
Sum	105 550	108 600	100 275

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	3 000	2 900
Styre- og årsmøter	1 000	5 000	1 000
Styreutgifter	1 100	5 000	0
Bankomkostninger	4 735	5 000	3 327
EHF-fakturagebyr	70	200	0
Øvrige driftskostnader	396	10 000	1 685
Øreavrunding	0	0	-23
Sum	10 401	28 200	8 889

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	450	0	1 654
Renteinntekter bank	152 972	150 000	76 992
Andre finansinntekter	0	0	26 353
Sum	153 422	150 000	104 999

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 10 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter IN - lån 09685	62 483	0	58 665
Sum	62 483	0	58 665

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45475	1 212 962	1 943 456
Boligbanken spare 9666.01.53672	3 256 104	2 104 105
Sum	4 469 066	4 047 561

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	3 099 295	4 504 826
Prinsippendring IN-lån	0	-914 145
Årets resultat	403 517	-491 385
Egenkapital 31.12.	3 502 813	3 099 295

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

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

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Administrativ IN-ordning	
Lånetype	Annuitetsslån
Opptaksår	2021
Renter (nom.) pr. 31.12.24	7,45 %
Beregnet innfridd	20.12.2031
Opprinnelig lånebeløp	1 005 654
Lånesaldo 01.01.	845 042
Avdrag innbetalt i år	72 828
Lånesaldo 31.12.	772 214
Sum langsiktig gjeld	772 214
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	270 349

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 8398.72.09685, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

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

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

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

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er 31. oktober. Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 14 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto fyring	-581 714	-1 125 034
El.strøm fyring 47157, fjernvarme 80883274	312 715	1 096 401
Sum	-268 999	-28 633

Fyringsoppgjøret gjelder perioden 01.06.2024 - 31.12.2024 og skal avregnes etter forbruk gjennom Brunata.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avregning IN-lån 2024	14 329	0
Depositum parkering	1 000	0
Avsetninger Og Forpliktelser	26 000	0
Sum	41 329	0

* Avregning IN lån gjelder avregning for lånet i 2024. Den ble utført i 2025 og kreditnota er for avregningen er utstedt til seksjonseierne som er igjen på lånet i 2025.

**Depositum parkering gjelder ny ordning ved utleie av p-plasser i sameiet. Depositumet tilbakebetales til leietaker når avtalen opphører og parkeringsoblat er returnert.

***Avsetninger og forpliktelser gjelder avsetning for faktura tilknyttet Brunata og ekstraarbeid fra Enqvist Boliforvaltning tilknyttet avregning av fyring

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	3 740 608
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	403 517
Tilbakeføring av avskrivninger	160 068
Kjøp/salg av anleggsmidler	0
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	-72 828
C. Disponible midler 31.12	4 231 366
Årets endring i disponible midler	490 757
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	4 577 559
- Kortsiktig gjeld	346 193
= Disponible midler 31.12	4 231 366

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.



BDO AS
Bygday allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
∞ Balanse per 31. desember 2024	∞ Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
∞ Resultatregnskap 2024	∞ Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
∞ Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er



også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FNE7C327TD-CEXXK-004J6-602FA-TYEOU

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Andel felleskostnader	2 086 495	2 006 532
Felleskostnader	2 086 495	2 006 532
3635 Parkeringsleie	96 000	116 500
3640 Vaskeri	6 000	9 025
3681 IN-lån innkrevd fra eiere - 09685	0	135 311
3763 Kabel-TV	232 961	205 920
3903 Bruttoinntekt elbillading	10 000	5 123
Andre inntekter	344 961	471 879
Sum driftsinntekter	2 431 456	2 478 411
5330 Styrehonorar	170 000	160 000
Styrehonorar	170 000	160 000
5400 Arbeidsgiveravgift	23 970	22 560
Andre personalkostnader	23 970	22 560
6010 Avskrivninger	43 661	160 068
Avskrivninger	43 661	160 068
6320 Kommunale avgifter	540 000	484 935
Kommunale avgifter	540 000	484 935
6600 Vedlikehold bygning - utvendig	2 200 000	74 378
6605 Vedlikehold utearealer	50 000	270
6610 Vedlikehold bygning - innvendig	60 000	0
6611 Vedlikehold vaskeri	6 000	4 208
6612 Vedlikehold heis	235 000	86 350
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	200 000	0
6620 Vedlikehold VVS	20 000	0
6621 Lekkasjer, skader	10 000	0
6625 Vedlikehold elektro	30 000	22 570
6640 Vedl.hold ventilasjon	10 000	0
6642 Vedlikehold brannanlegg	400 000	0
6690 Vedlikehold diverse	50 000	0
Vedlikehold	3 271 000	187 776
7691 Internet/ Bredbånd	233 000	205 920
Kollektiv avtale TV/bredbånd	233 000	205 920
6340 El.strøm Fellesanlegg 60705	70 000	66 533
6347 Driftskostnader fyringsanlegg	10 000	74 880
6360 Renhold	140 000	108 740
6380 Annen renovasjon	15 000	0
6381 Skadedyrkontroll	12 500	13 225
6384 Snøbrøyting, strøing, etc.	35 000	32 867
6556 NORIK - årslisenser	10 200	9 950

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
6785 Vaktmestertjenester	280 000	265 623
6786 Variable vaktmestertjenester	80 000	66 326
6791 Dugnad	11 000	1 894
6940 Porto, Kopiering	1 000	0
Driftskostnader	664 700	640 037
6700 Revisjon	14 000	11 330
6710 Forretningsførsel	88 000	85 026
6711 Ekstraarbeid	5 000	0
6713 IN-lån adm.gebyr	5 750	5 600
6714 Andel systemkostnader	3 400	850
6715 Beboerportal	0	2 744
Honorarer	116 150	105 550
7500 Forsikringspremie	207 000	188 586
Forsikring	207 000	188 586
7400 Kontingenter	3 200	3 100
7700 Styre- og årsmøter	5 000	1 000
7710 Styreutgifter	5 000	1 100
7770 Bankomkostninger	5 000	4 735
7771 EHF-fakturagebyr	200	70
7790 Øvrige driftskostnader	10 000	396
7797 Øreavrundning	0	0
Andre kostnader	28 400	10 401
Sum driftskostnader	5 297 881	2 165 833
Driftsresultat	-2 866 425	312 578
Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	0	450
8051 Renteinntekter bank	150 000	152 972
Finansinntekter	150 000	153 422
8151 Gjeldsrenter IN - lån 09685	0	62 483
Finanskostnader	0	62 483
Netto finansresultat	150 000	90 939
Årets resultat	-2 716 425	403 517

SAK 5

Styrevalg

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Sittende styre:

Styreleder:	Marcus Hultgren	på valg
Styremedlem:	Cecil Ringdal	på valg
Styremedlem:	Aina Strand	valgt til årsmøte 2026
Styremedlem:	Hanna van der Hagen	valgt til årsmøte 2026
Styremedlem:	Sigmund Aas	valgt til årsmøte 2026
Varamedlem:	Morten Ringdal	på valg

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

Styreleder:	Kim Martinsen	velges for 2 år til årsmøte 2027
Styremedlem:	Aina Strand	ikke på valg
Styremedlem:	Hanna van der Hagen	ikke på valg
Styremedlem:	Sigmund Aas	ikke på valg
Styremedlem:	Morten Ringdal	velges for 2 år til årsmøte 2027

Husordensregler for Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 9.4.2024

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

V E D T E K T E R

for

SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 1

sist revidert ekstraordinært årsmøte 16. juni 2023

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Wilhelm Færdens vei 1.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealer

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

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

§ 5

Juridiske disposisjoner

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

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

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innlønningsrett.

§ 6

Ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) behandle styrets årsberetning

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

c) behandle budsjett for neste driftsår

d) velge styremedlemmer

e) velge revisor når denne er på valg

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

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

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

Ingen kan delta i avstemming om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

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

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

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

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

§8 Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

a) endring av vedtektene,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Styret

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

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

§ 11

Ordensregler

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

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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 vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ifm. forretningsførsel,
- e) styrehonorarer.

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

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

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

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

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken.

§ 17

Forsikring

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

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

§ 18

Skader på eiendommen

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

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

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 20

Mislighold og fravikelse

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

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

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

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

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

§ 21

Lov om eierseksjoner

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Saksnr: 201710309-5

Side 2 av 2

Kopi til:
Sameiet Kirkeveien 98, Kirkeveien 98, 0361 OSLO, bepd@online.no

Deres ref.: THOMAS LAND	Vår ref.: 201710309-5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Jonas Emil Tveter	Dato: 13.02.2018 Arkivkode: 531
Byggeplass:	KIRKEVEIEN 98	Eiendom:	46/44/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Kirkeveien 98	Adresse:	Kirkeveien 98, 0361 OSLO
Søker:	VBM BYGGFORNYELSE AS	Adresse:	Sinsenveien 4, 0572 OSLO
Tiltaksart:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasjøn av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Kirkeveien 98

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og utskifting av vann- og avløpsrør, mottatt 23.01.2018.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.02.2018 av:

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang



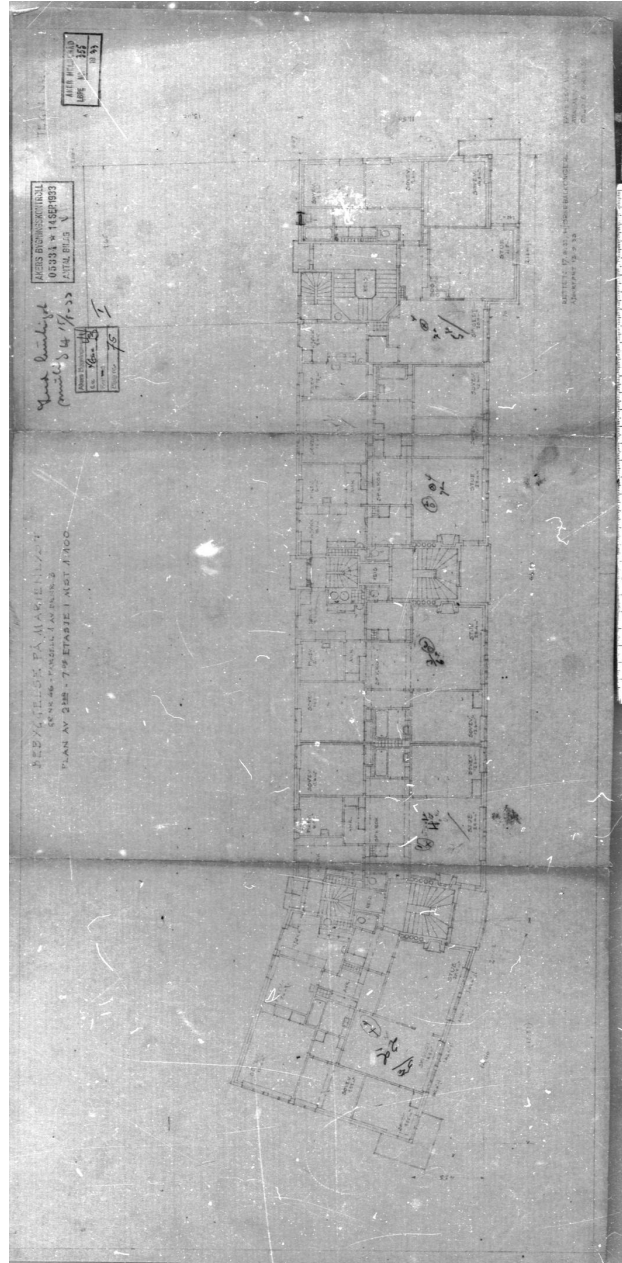
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

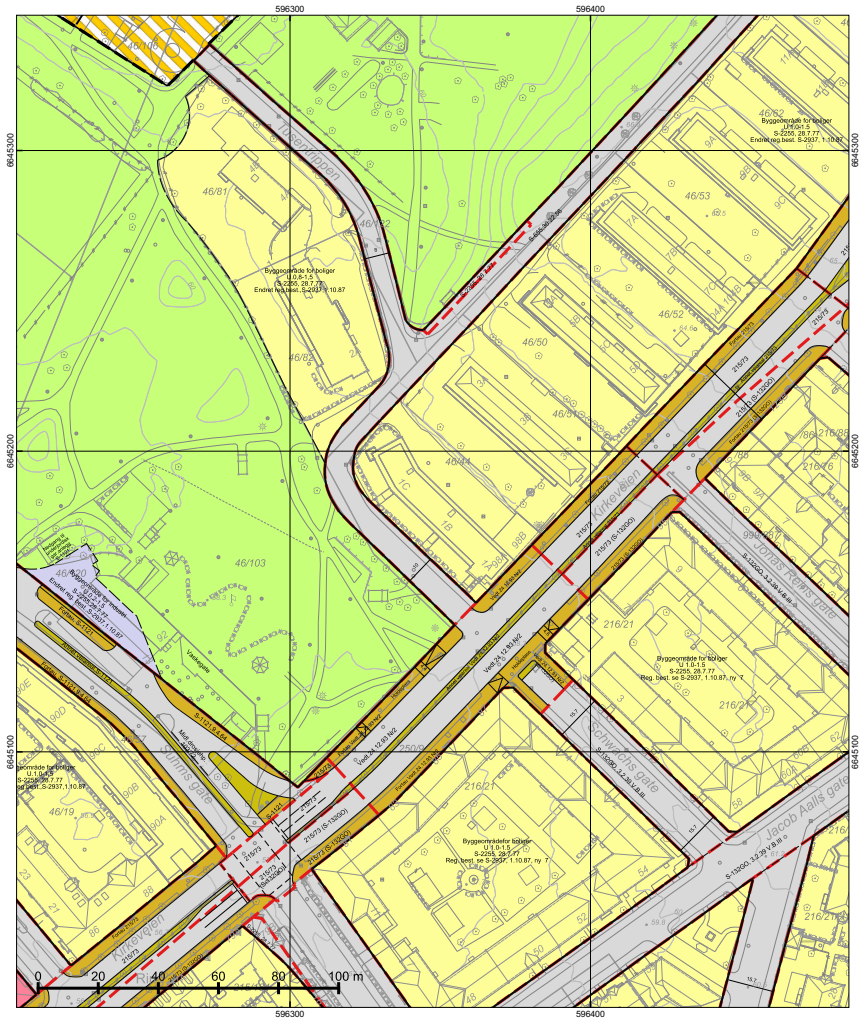
Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo
Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg. best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

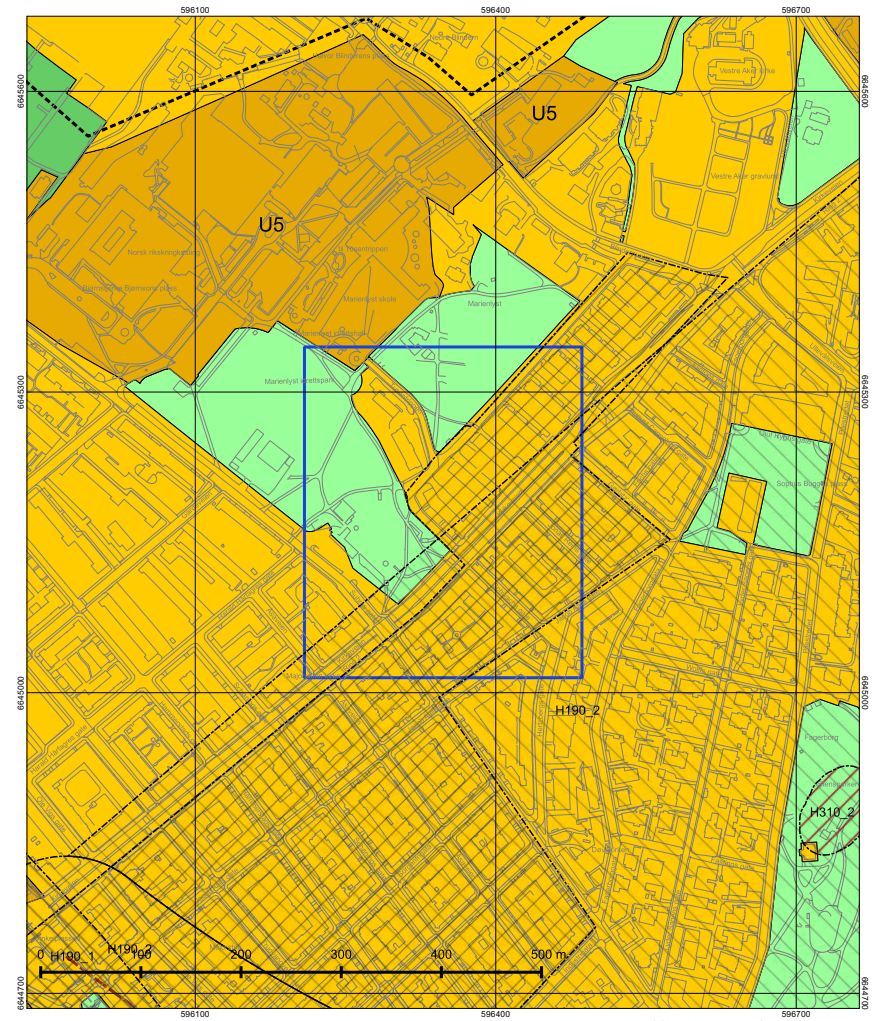
Reguleringskart
- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.
PlottID/Best.nr: 139761/ 86507696
Adresse: WILHELM FÆRDENS VEI 1C
Gnr/Bnr: 46/44

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnv.
Se tegnforklaring på eget ark
Deres ref.: 198006
Kommentar:

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1800 - Kombintert bebyggelse og anleggsformål
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)
- Feltinndeling
- Regulert kjerefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oslo Dato: 17.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivaldistanse 1m Koord system: EUREF98 - UTM sone 32	Naturmangfold ~ Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). ~ Kartet er sammensatt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de blir da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplanarket viser dagens terreng- og løstomestasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnyn.
Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlotID/Best.nr: 139761/ 86507696 Adresse: WILHELM FJÆRDENS VEI 1C Gnr/Bnr: 46/44	Deres ref.: 198006 Kommentar:



 Oslo Dato: 17.03.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr.: 139761/86507696 Deres ref.: 198006	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommunepanelen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommunepanelen vil gjelde foran kommunepanelen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.
--	---

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
WILHELM FÆRDENS VEI 1C

Deres ref: 66507696 Vår ref (Saksnr): 20250317
Bestillingsnr.: 1224 Dato: 17.03.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 44

Vi viser til bestilling av 20250317 for WILHELM FÆRDENS VEI 1C.

GNR. 46 BNR. 44

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.07.1933.

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

2830 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

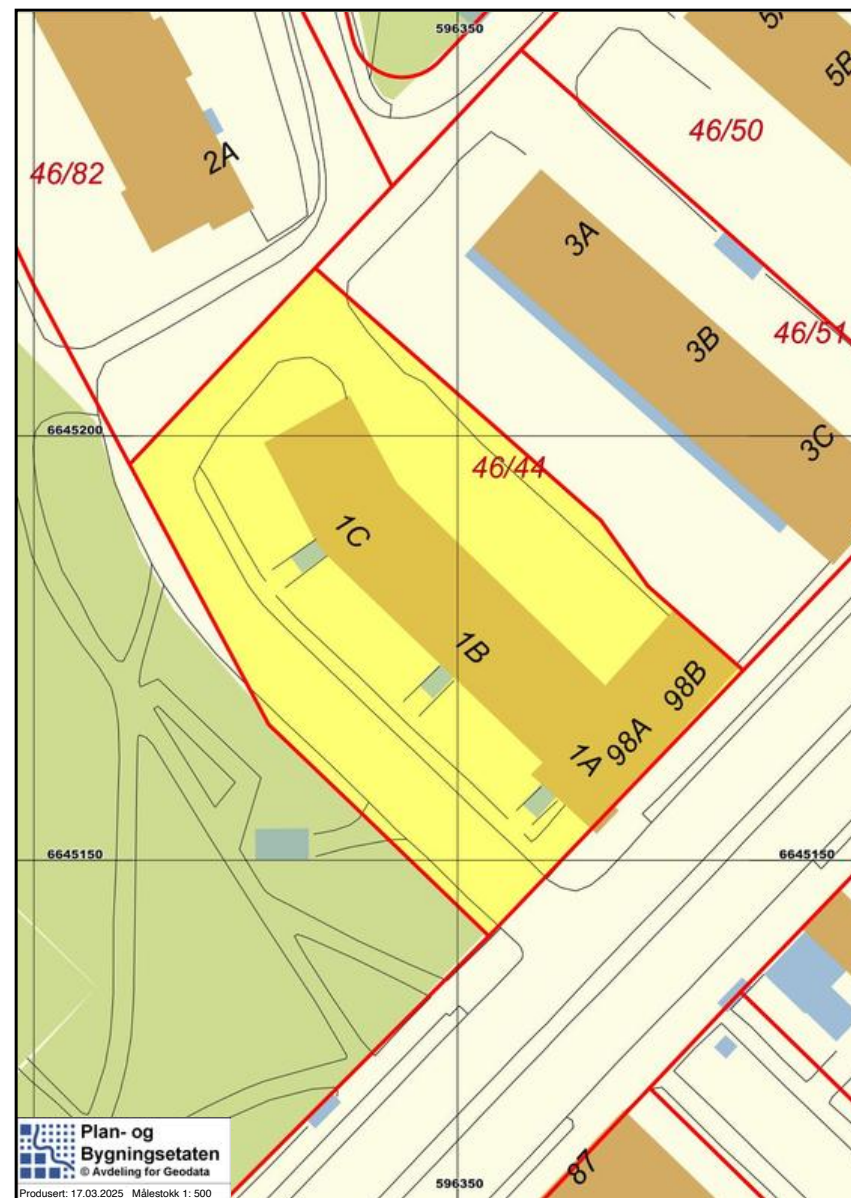
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.03.2025 Målestokk 1: 500