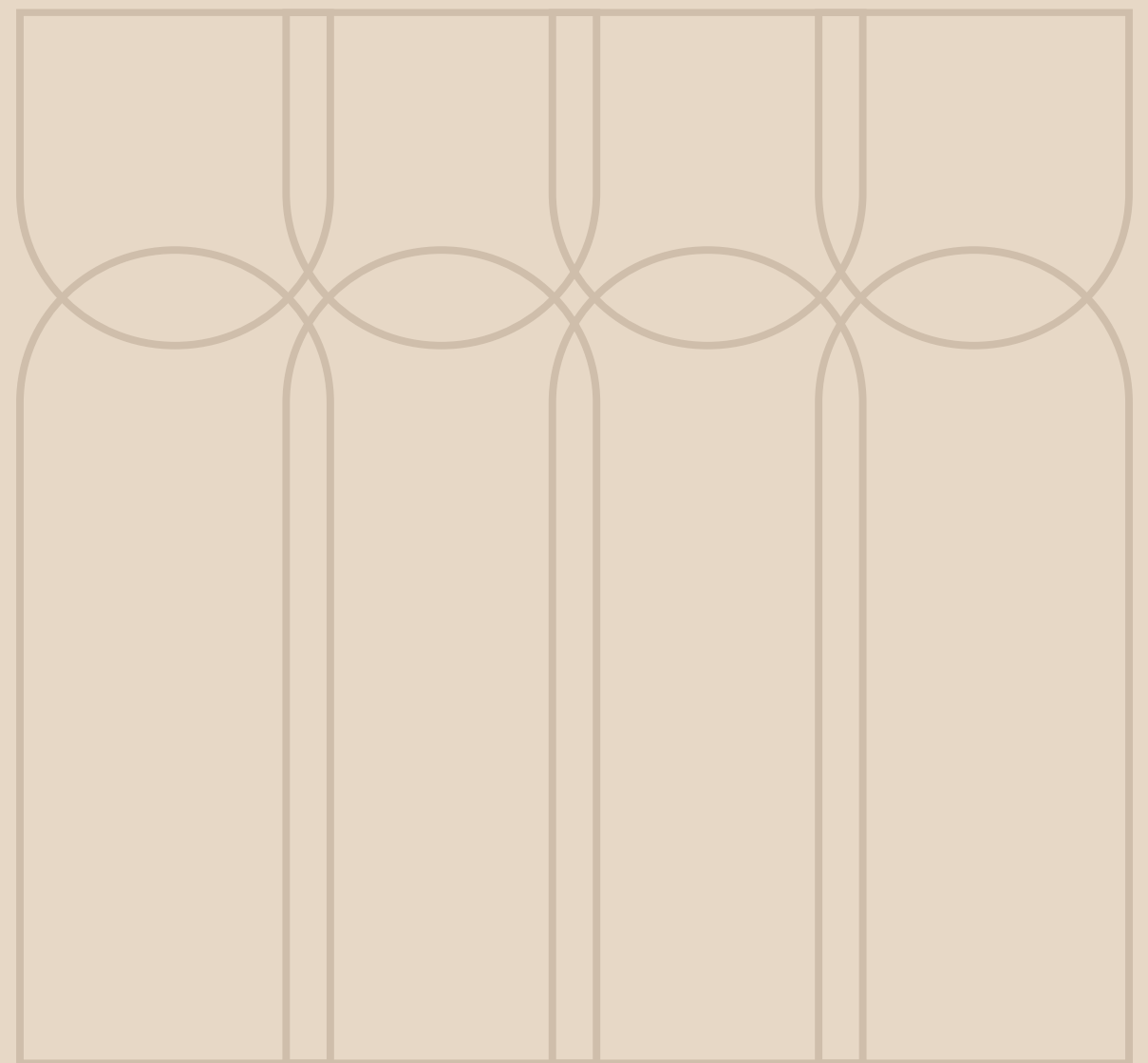




Wilhelm Færdens vei 1B

Velkommen til
din nye bolig





Tonje Heitmann Eide v/Emera
Eiendomsmegling har gleden av å
presentere Wilhelm Færdens vei 1B.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING Kr 9 950 000,-	BOLIGTYPE Eierseksjon	TOMTEAREAL 2830 m² (eiet)
OMKOSTNINGER 258 992,-	EIEFORM Eierseksjon	
TOTALPRIS 10 208 992,-	ANTALL SOVEROM 4	
FELLESKOSTNADER 7 603,- pr. mnd	ETASJE 3	
FELLESFORMUE 117 790,-	BYGGEÅR 1934	
BRA-I/BRA TOTAL 108/111 kvm	ENERGIMERKING G - Grønn	

Din megler



Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Med et sterkt engasjement for eiendom og mennesker, jobber jeg hver dag for å sikre en trygg, ryddig og lønnsom prosess for kundene mine - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Jeg er opptatt av ærlig rådgivning, god tilgjengelighet og kvalitet i alle ledd.



Oppussings- eller utleieobjekt på hele 108 kvm. Heis, peis og solrik balkong. Fyring og vv inkl. Unik mulighet!

Tonje Heitmann Eide ved Emera Eiendomsmegling, har gleden av å presentere Wilhelm Færdens vei 1B- en attraktiv og romslig 5-roms leilighet med mange muligheter.

Leiligheten fremstår lys og innbydende, og egner seg både for deg som ønsker å forme ditt neste hjem etter egne ønsker og behov, eller for deg som vurderer en investering for utleie. Med en gjennomtenkt og funksjonell planløsning byr boligen på hele fire soverom, separat kjøkken, stue, bad og separat wc - en sjelden kombinasjon i området.

Følgende er verdt å fremheve:

- Ingen fellesgjeld i sameiet
- Velholdte og grønne fellesområder rundt bygget
- Kjellerbod på ca. 3 kvm gir ekstra lagringsplass
- God tilgjengelighet til offentlig transport med buss, trikk og T-bane like i nærheten
- 14 utendørs p-plasser*



Det er innredet med peis i stuen som er god å ha på kaldere høst- og vinter dager.

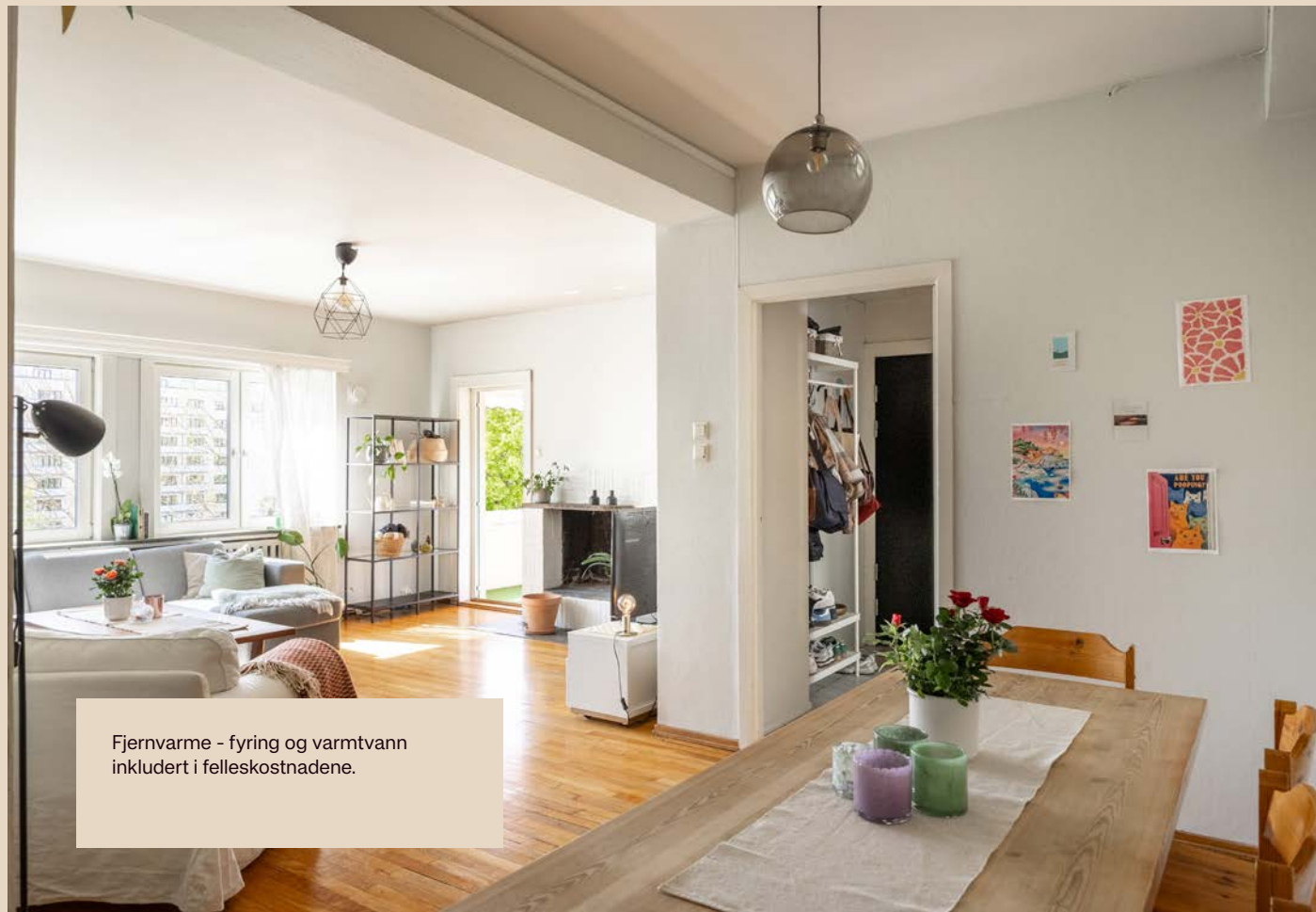


Her har man gode solforhold og kan nyte fine dager!

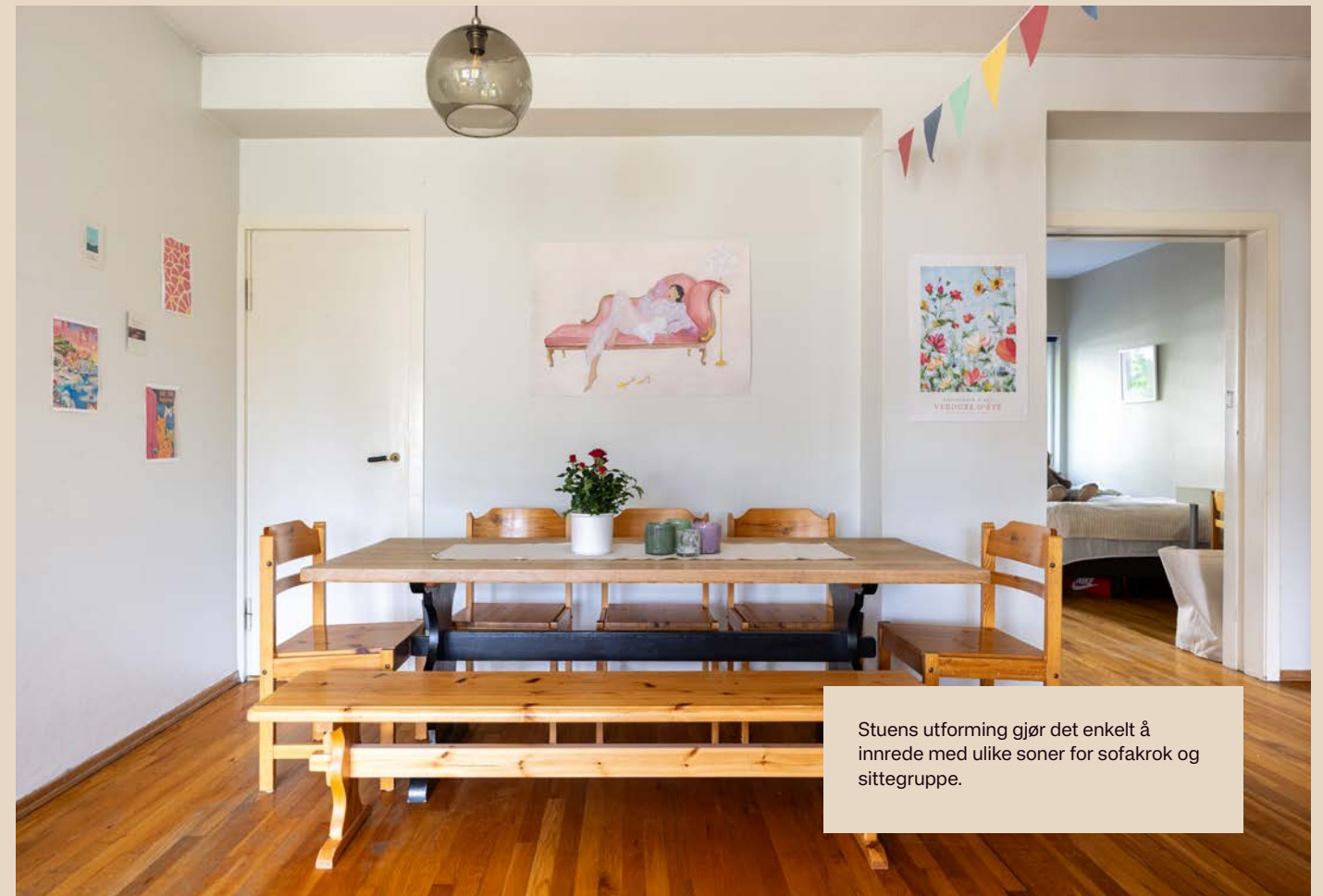




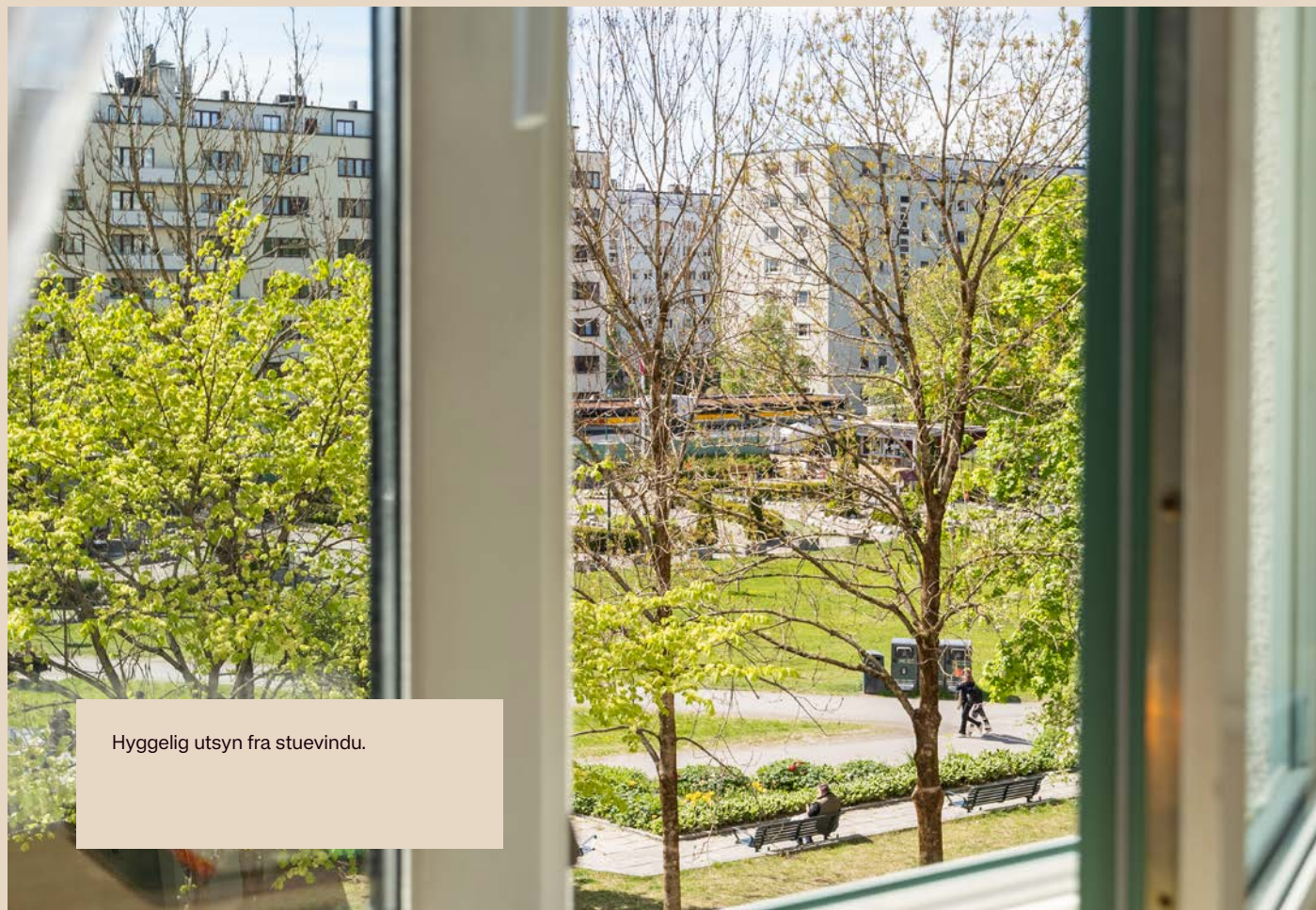
Leiligheten har en praktisk planløsning med fire soverom, separat kjøkken, bad og separat wc.



Fjernvarme - fyring og varmtvann
inkludert i felleskostnadene.



Stuens utforming gjør det enkelt å
innrede med ulike soner for sofakrok og
sittegruppe.



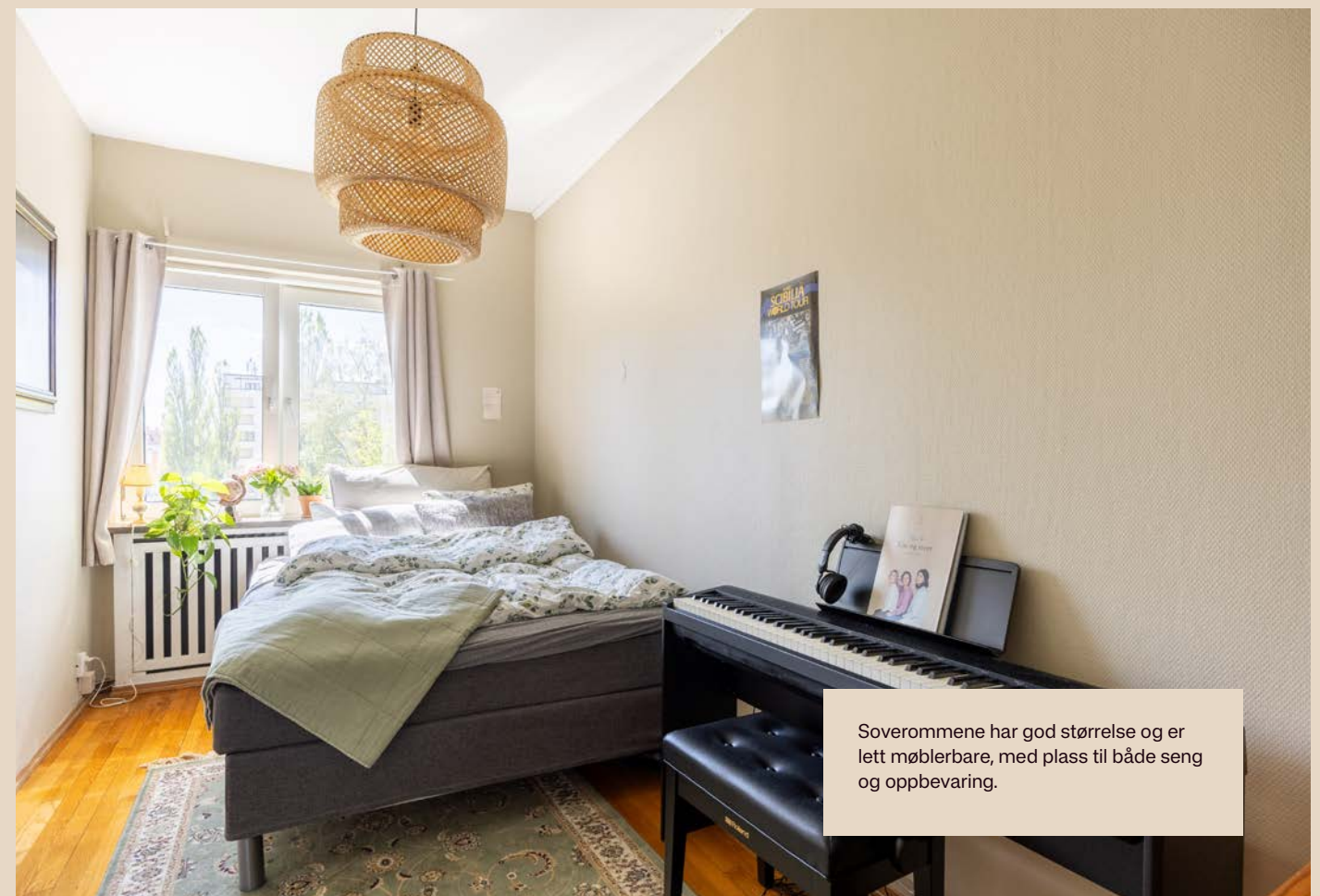
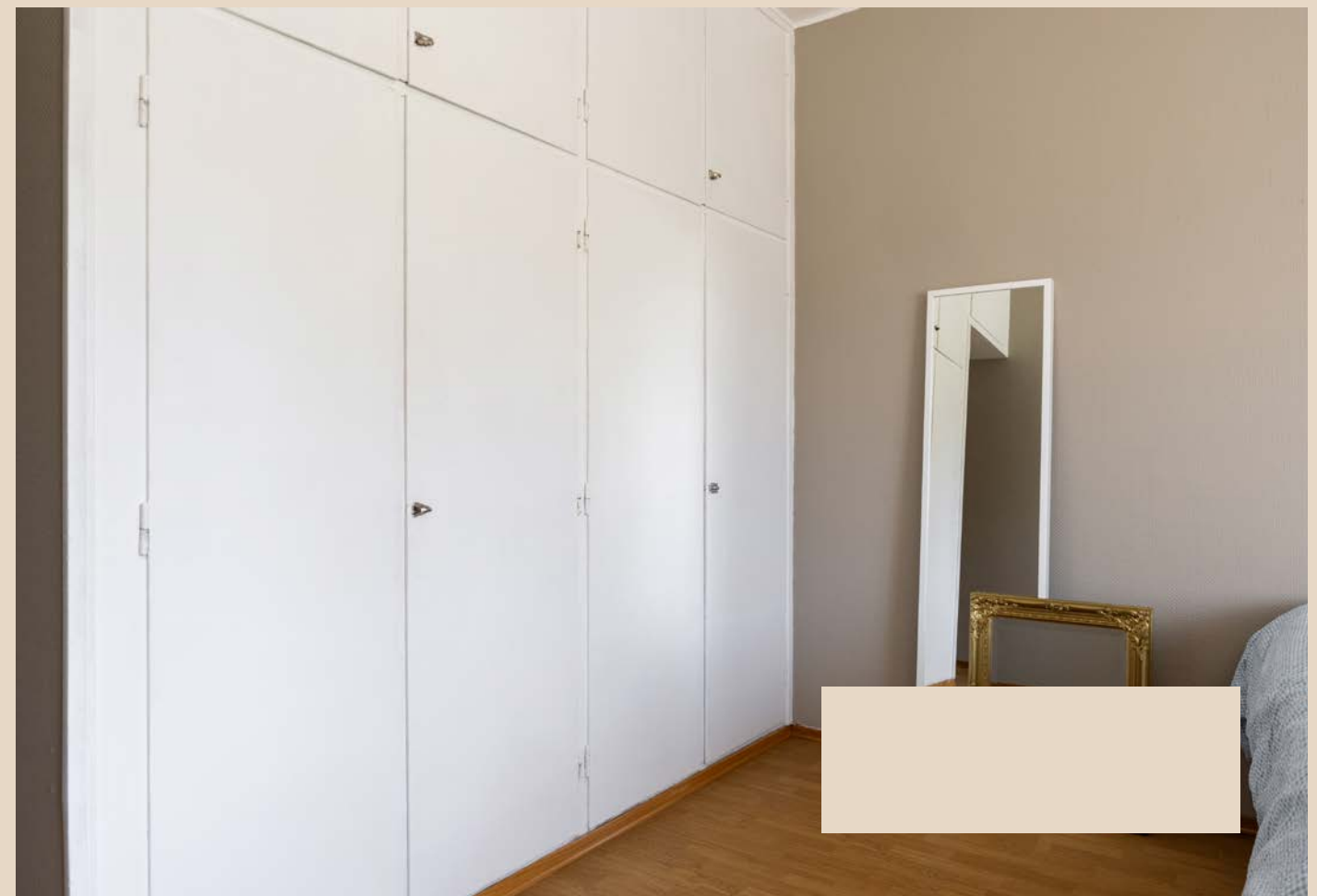
Hyggelig utsyn fra stuevindu.



Alle soverommene fremstår som lune
og innbydende.



Lyse rom med store vinduer gir en luftig og behagelig atmosfære.



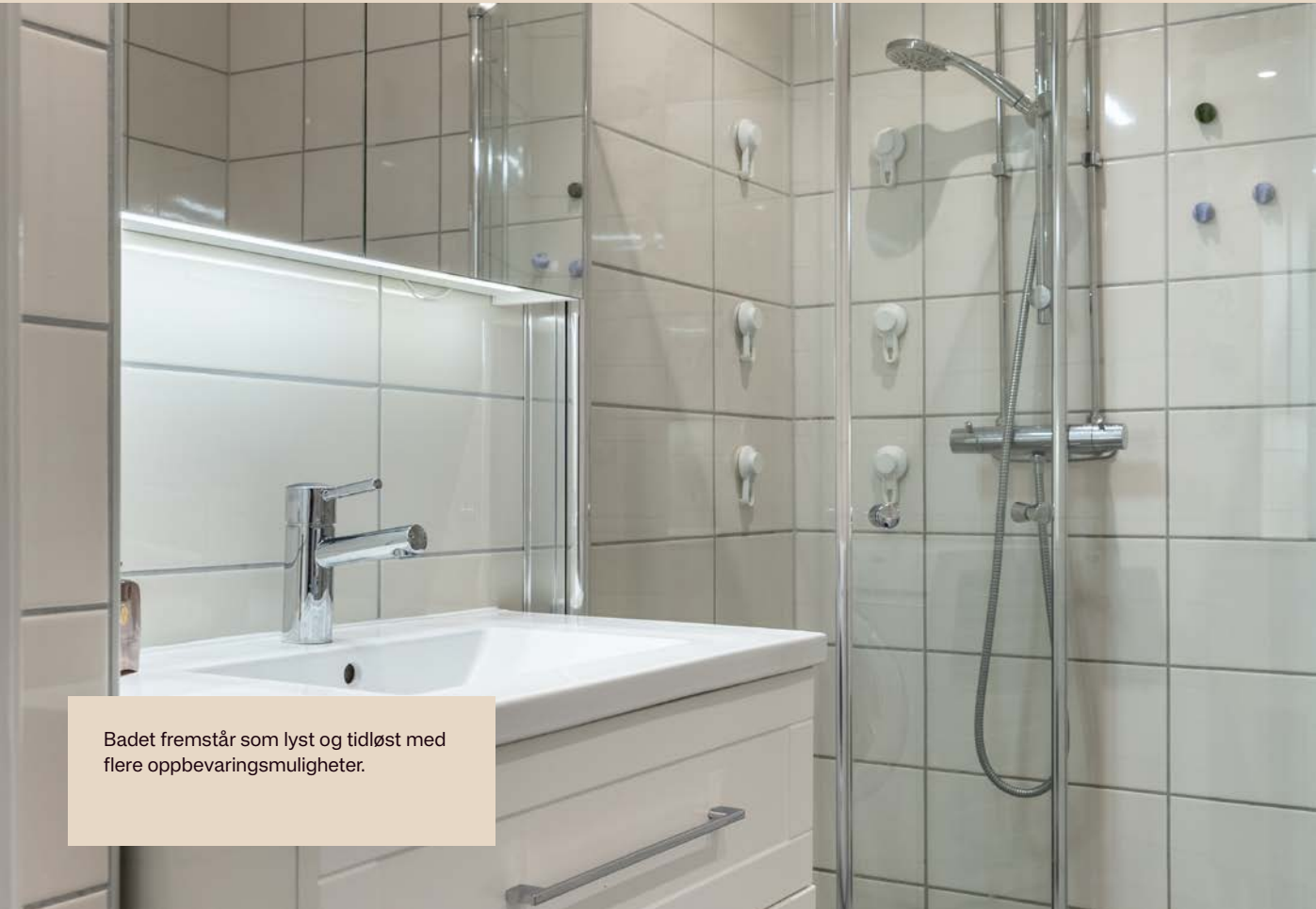
Soverommene har god størrelse og er lett møblerbare, med plass til både seng og oppbevaring.



Flere soverom gir fleksible muligheter - perfekt for utleie, hjemmekontor eller familiebruk.



Badet ble pusset opp i regi av sameiet i 2017. Det er varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.



Badet fremstår som lyst og tidløst med flere oppbevaringsmuligheter.



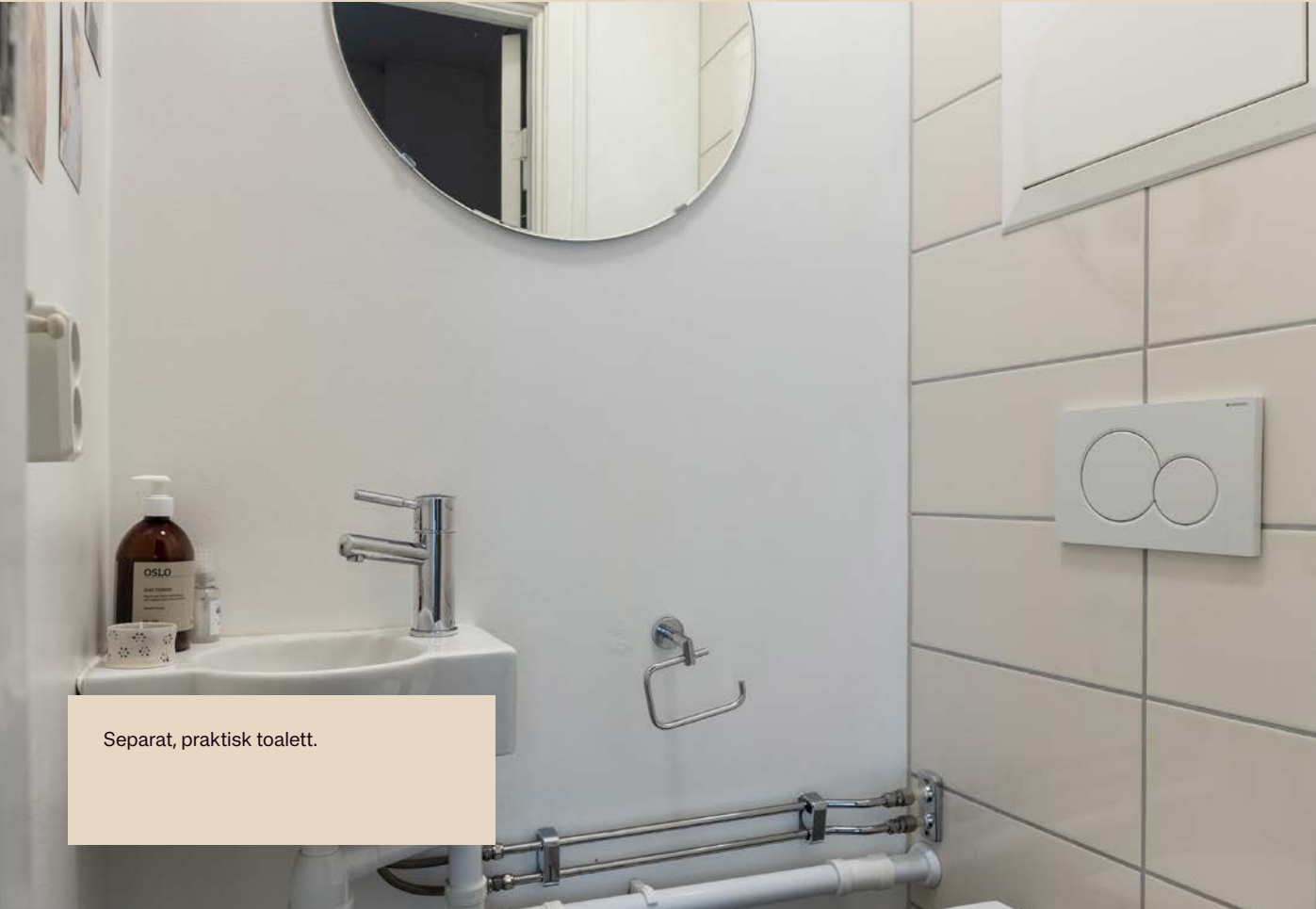
Separat kjøkken med rikelig benk- og skaplass.



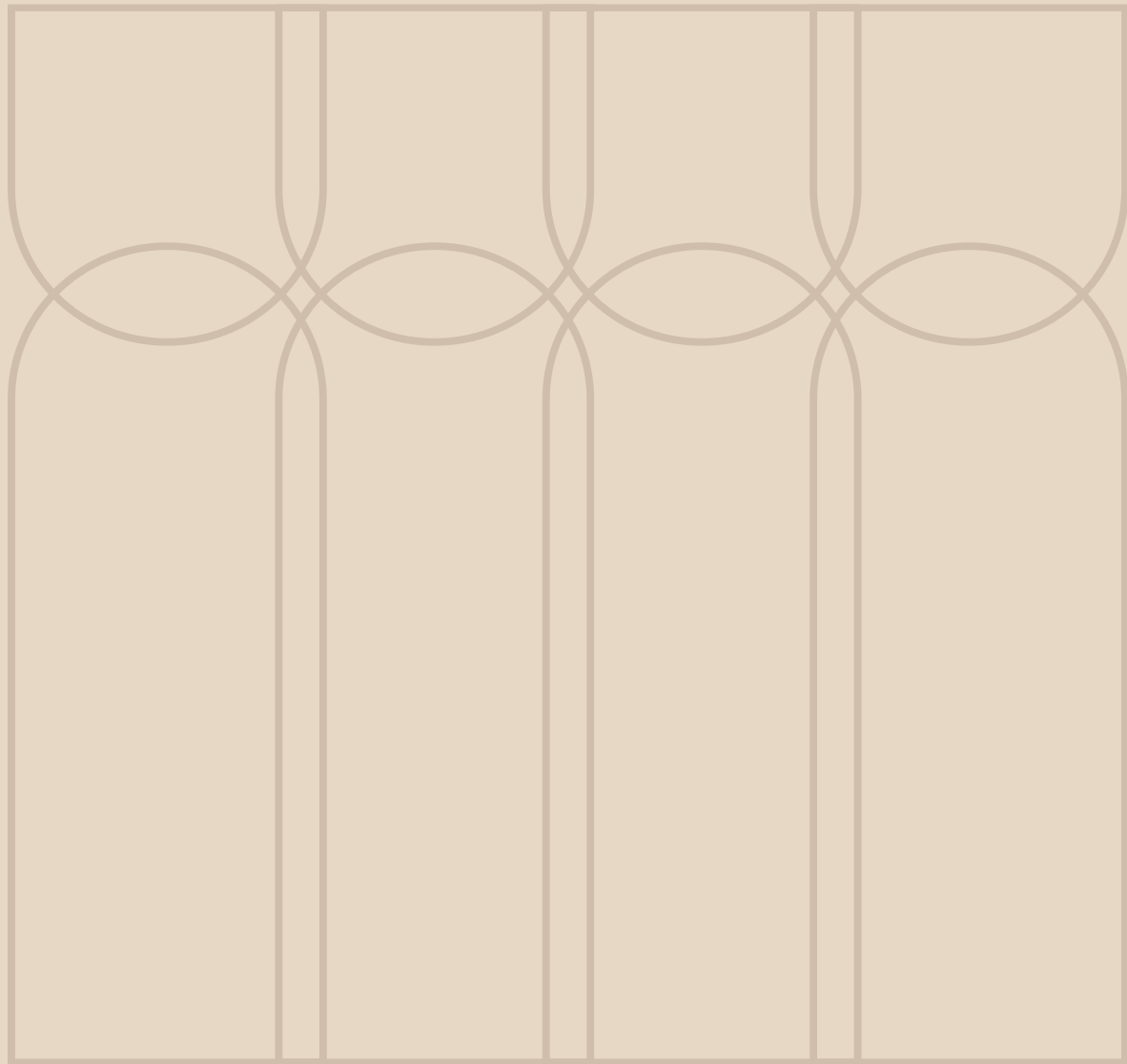
Lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca 3 kvm.



Velkommen inn! Det er også heis i bygget.



Plantegning



Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

WILHELM FÆRDENS VEI 1B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 9 950 000

Omkostninger kjøpers beløp

9 950 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

248 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 950 000,00))

258 992,- (Omkostninger totalt)

10 208 992,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 10 208 992

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 603,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer

og fordeles slik:

Kabel TV og Bredbånd Frihet M kr 504,00

Akonto fyring kr 2 273,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 4 825,55

På grunn av prisstigning og rentøkning er det

påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Styret legger opp til en indeksregulering av

felleskostnadene på 3% fra 1. juli 2025, samt en regulering av kostnaden for fellesavtalen med Telenor fra kr 429,- per måned til kr 504,- per måned med virkning fra 1. mars 2025.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 461,-

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Sameiet har ikke sikringsordning for fellesgjelden. Det innebærer at alle seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold av sameiets gjeld.

Sameiets lån utgjør totalt kr 744 378,- pr. 22.04.25, og er tatt opp i Handelsbanken. Renten på lånet utgjør 7,7%, effektiv rente 8,070%. Lånet innfris/reforhandles i 2032.

Seksjonens andel av gjelden er kr 0 da gjelden for seksjonen er innfridd.

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.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 117 790 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 524 187(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 10 034 553(2023)

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

Beliggenhet

Marienlyst er for dem som søker livskvalitet uten å ville gi avkall på nærheten til det pulserende bylivet, og som er lei av/vil unngå hagestell uten å ville gi avkall på grønne omgivelser. Her er det lys, luft, stillhet, mens det pulserende livet i Norges travleste handlegate - Bogstadveien - kun er noen minutters gange unna. Nærhet til offentlig kommunikasjon, som T-bane, buss og trikk gir lett tilgjengelighet til resten av byen og Nordmarka. Hovedstadens grønne lunge - Frognerparken - er bare en kort spasertur unna. Det er kort avstand til universitet, Marienlyst skole og barnehage.

Området Marienlyst ble regulert til boliger i 1934-36, og de såkalte lamellblokkene ble reist. Dette var den gangs moderne funksjonalisme, inspirert av Le Corbusiers ideer om lys og luft. Dagens bebyggelse har en moderne arkitektur med store vindusflater.

I nærområdet finnes det gode fritids- og rekreasjonsmuligheter. Marienlystparken ligger rett ved og benyttes til ballspill og har i tillegg nytt minigolfanlegg. Friggfeltet med flere fotballbaner ligger også rett utenfor døren. Frognerparken, med Vigelands skulpturanlegg, ligger i gangavstand fra boligen og er det perfekte utgangspunkt for spaserturer, joggeturer og andre aktiviteter, både på dagtid og kveldstid, sommer som vinter. Frognerbadet, med bassenger, sklier og stupetårn, Frogner stadion, med fotballbane om sommeren og

skøytebane om vinteren, og Frogner tennis med utendørs tennisbaner ligger alle i tilknytning til Frognerparken.

Fra boligen er det gangavstand til barnehager, skole, høgsoler og Universitetet i Oslo.

Offentlig kommunikasjon fra Marienlyst med busslinje 20 og 25, samt flybussen. Kort vei også til Majorstuen hvor alle t-banelinjer, tre trikkelinjer og fem busslinjer går fra.

Parkering

Utendørs parkeringsplasser (14 stk) fordeles etter ventelisteprinsippet, ta kontakt med styret. Det er mulighet for tilkobling til ladestasjon El-bil.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkle og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkle og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Adkomst

Det blir skiltet med Emera visningsskilt i forbindelse med oppsatte fellesvisninger.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2830 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men

ekspedisjonsdokument fra 1933 for eiendommen.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom og utskifting av vann- og avløpsrør datert 13.02.2018

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk sammenlignet med det som er byggemeldt og godkjent. Det er åpnet opp mellom gang ved bad og stue.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 13.02.2018.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og har følgende romfordeling: Entré, kjøkken, stue, bad, toalettrom, gang, gang 2 og fire soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca 3 kvm.

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

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 111 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 m² Entré, toalettrom, gang, gang 2, fire

soverom, stue, kjøkken og bad.

BRA-e: 3 m² Bod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer: Vinduer er værslitte og det er registrert noe sprekker i treverket. Utvendig beslag har avflasset maling. Det er registrert delaminering på vinduer.
- Utvendig > Dører: Den ene entrédøren tar i karmen og har behov for justering. Balkongdøren har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Enkelte sprekker og avflasset maling i betongdekke. Avflasset maling på rekkverket.
- Innvendig > Overflater: Bom/hulrom under enkelte fliser. Høy slitasje, knirk, nedbøyninger og ujevnheter på gulvbord. Svellinger i laminat.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik.

- Innvendig > Innvendige dører: 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.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: 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.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: 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.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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.
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: 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.
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser.
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Det er påvist svellinger i benkeskapet.
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og

konstruksjon: Festet for avløsrøret i veggen er løst, og må festes bedre.

- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun ventil i yttervegg. Det mangler oppdriftsventilasjon i rommet, som var krav ved oppføring.

Bygningdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Pipe og ildsted

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Snare

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Bad og toalett ble utført i regi av sameiet. trolig i 2017

Arbeid utført av Vet ikke

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar Ja

Beskrivelse I regi av sameiet

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nytt avløps system i blokken

Arbeid utført av vet ikke

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Utført kontroll i regi av sameiet tidligere.

Tidligere oljetank som er fjernet og erstattet med fjernvarme.

Arbeid utført av vet ikke

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar Ja

Beskrivelse Tilstandsrapport

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar Ja

Beskrivelse 3 prosent økning fra juli 2025 og en

regulering av fellesavtale med Telenor. Planlagt skifte av noen vinduer kostnaden dekkes av oppsparte midler.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en

tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig.

Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget.

Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye

leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Øvrig informasjon

Adresse

Wilhelm Færdens vei 1B, 0363 OSLO

Gnr. 46, bnr. 44, snr. 15, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Harry Bråten

Sameie

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Organisasjonsnummer: 988 627 011

Om sameiet Wilhelm Færdens vei 1:
- Sameiet omfatter 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

- Enqvist er forretningsfører
- Engelstad gårdservice utfører vaktmestertjenester for gården

Vinduene som trengs å skiftes i sameiet skal byttes ut. Endelig kostnad for prosjektet er ikke avklart ennå, men styret har lagt opp til at samtlige av de prosjekter som er planlagt i 2025 (inkludert kostnad for vindusutskifting) skal bekostes av sameiets egenkapital. Det er altså ikke planlagt noen kapitalinnkalling eller opptak av gjeld på nåværende tidspunkt.

Felleskostnadene øker med 3% fra 1.7.2025

Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS

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

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet 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.

Budsjett for 2025 viser et underskudd på kr. 2 716 425.

Regnskap og budsjett følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

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

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

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

Selger har ikke oppgitt energiforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Regulering

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

eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

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

Plansaker

Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) -

Utarbeidelse av planforslag

Saksnummer 201718902 - Reguleringssak

Mottatt sak 18.12.2017

NRK har vedtatt å flytte fra lokalene på Marienlyst. Eiendommen på Marienlyst frigjøres for byutvikling, og det skal utarbeides en ny reguleringsplan for området. Kringkastingshuset med Store studio og parkarealer skal bevares i henhold til fredningsvedtak, mens Fjernsynshuset og øvrig bebyggelse foreslås revet. Hensikten med planarbeidet er omregulering til et attraktivt byområde, med bolig, næring, forretning, tjenesteyting, kulturformål, mv. Deler av området er fredet eller regulert til bevaring i dag, og disse delene foreslås fortsatt regulert til bevaring. Det planlegges for en høyere utnyttelse av området i tråd med mål i gjeldende kommuneplan om kompakt byutvikling, fortetting og boligbygging. I planalternativ 1 foreslås det en fremtidig samlet bygningsmasse på inntil 167.200 m2 BRA, hvorav inntil 107.400 m2 foreslås som bolig. Det fredete Kringkastingshuset planlegges bevart og transformert for ny bruk innenfor de rammene fredningen gir.

Suhms gate 13 - Oppføring av prismast - Stl

Saksnummer 202551074 - Byggesak

Mottatt sak 06.02.2025

Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Det er søkt om etablering av belyst, frittstående skilt (skiltmast) i tilknytning til energistasjon Shell Marienlyst. P&Be har vurdert det omsøkte tiltaket og legger til grunn at søknaden er mangelfull og anbefaler søker å omprosjekttere tiltaket ved at: Belysning utføres ovenfra og ned, ikke nedenfra og opp, av hensyn til omgivelsene. Belysning utføres så hensynsfullt og minimalt som mulig, med hensyn til omgivelsene. Skiltflaten reduserer, slik at tomt areal utgår og skiltet ikke blir større enn nødvendig. Tiltakets mast og skiltflater (som ikke er logoer) får en dempet og nøytral farge i stedet for gult.

Tinglyste heftelser

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

301/46/44/15:

08.09.1933 - Dokumentnr: 901312 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:44

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2025 - Dokumentnr: 545371 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

13.08.1992 - Dokumentnr: 38757 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 131/4789

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med

gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen

begrensninger på eierens utleiadgang. Korttidsutleie er

tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må

være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter

er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i

en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke

konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må

kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke

om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §

23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et

firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne

ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin

sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har

sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard

kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av

eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås

hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt

eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud

inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne

boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i

vedlagte materiell eller på [https://](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal

følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger

normalt med i handelen, med mindre det foreligger en

særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget

– med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og

selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både

innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra

vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige

registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med

forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene,

slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men

mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om

dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av

rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett

eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres

på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær

gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer,

oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler

eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 59 700,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 6 570,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 101 070,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget

gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet

tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte

visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik

beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no

Tlf: 480 58 025

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

01.08.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som

er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige

foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i

forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og

boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til

forbruker om tilpassede strøm-, internett - og

alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i

landet eiendommen ligger.

WILHELM FÆRDENS VEI 1B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.

01250002

Selger 1 navn

Harry Bråten

Gateadresse

Wilhelm Færdens vei 1B

Poststed

OSLO

Postnr

0363

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HB

1

Document reference: 01250002

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad og toalett ble utført i regi av sameiet. trolig i 2017

Arbeid utført av

Vet ikke
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I regi av sameiet
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt avløps system i blokken

Arbeid utført av

vet ikke
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført kontroll i regi av sameiet tidligere. Tidligere oljetank som er fjernet og erstattet med fjernvarme.

Arbeid utført av

vet ikke
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HB

2

Document reference: 01250002

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

3 prosent økning fra juli 2025 og en regulering av fellesavtale med Telenor. Planlagt skifte av noen vinduer kostnaden dekkes av oppsparte midler.

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harry Bråten	4a99f94beccb8f6a7891f6f79ab34e1b61f383f1	06.06.2025 13:31:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 012500002

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

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 bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 straffeansvar.

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 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



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 tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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, tekket med takpapp.

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

INNSENDIG

[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](#)

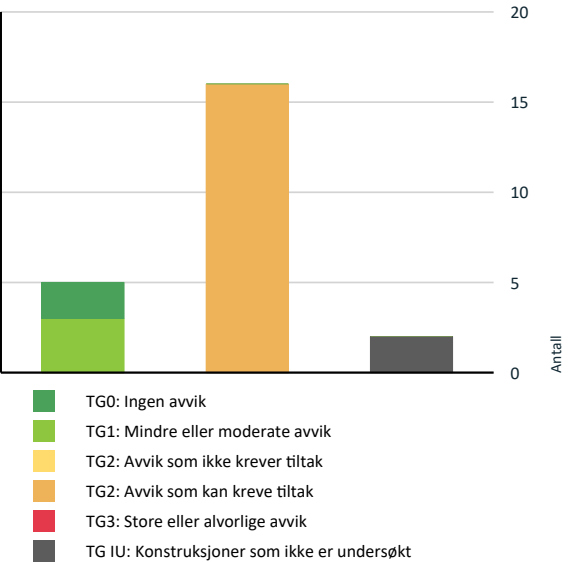
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

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 IU 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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1935	Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 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, bruksslitasje 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.
- Utevendig 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.

TG 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, bruksslitasje 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.

TG 2 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:

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. 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.

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.

INNSENDIG

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.

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.

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 målinger 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 godkjenning myndighet.

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.

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 sprekkenes utvikler seg, kan utbedring være aktuelt. Det anbefales derfor jevnlig overvåking. Sprekkene normalt er et symptom på bevegelser i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 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

1 TG 1 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

1 TG 2 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

1 TG 2 Ventilasjon

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 avtrekkssystemet 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

Tilliggende 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

1 TG 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

1 TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Ingen. Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Friskluftsventil 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 ventil 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

Tilstandsrapport

3. ETASJE > TOALETTROM

IG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.
Sparklet og malte overflater for øvrig.

Vegghengt klosett med innebygget sisterne.
Servant i helstøpt plate.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Festet for avløsrørret i veggen er løst, og må festes bedre.

Konsekvens:
Avløpsrørret må festes bedre for å unngå skade og lekkasje fra avløpsrørret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

IG 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 ledningsnettets 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:

- Drensrørret 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 oppstått, er konstruksjonen mellom skap og himling utsatt for fuktproblematikk. Det anbefales å tette overganger mellom plater over skap.

IG 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 ledningsnettets er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

IG 2 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 friskluftsventil.
- 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 friskluftsventil i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

IG 2 Vannbåren varme

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

Konsekvens:
På sikt vil utskiftning 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.

IG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør 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.

 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

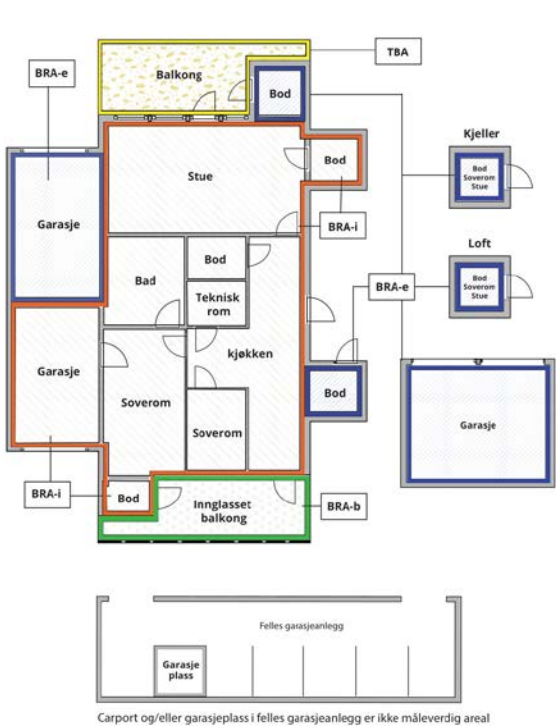
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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 byggeregler. 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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2025	
2	08.05.2025	
3	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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 bygningsdeler, 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 utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, 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 søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrad: Forventet slitasje 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

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.

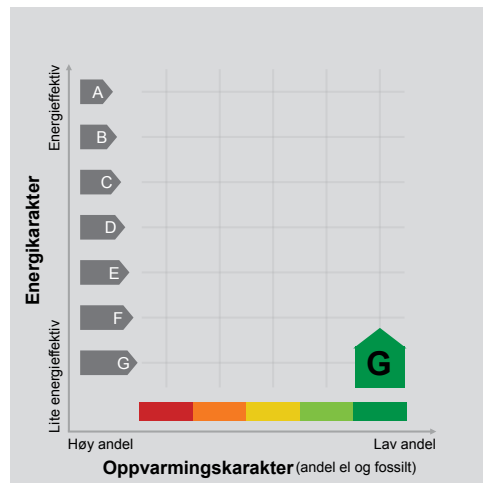
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier 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 1B
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80127545
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energialttest-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 innnetemperaturen

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 innnetemperaturen

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 innneklima 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 Vei 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
-------------------------------	----	--------

Rubel TV og Broadband Internet til	kr	120,00
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: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

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 evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi 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 reseksjonering. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseierne og de seksjonseierne til enhver tid tillater å benytte bruksenheten skal rette seg etter gårdens ordensregler, j fl § 11. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§ 5

Juridiske disposisjoner

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

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

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6

Ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett for neste driftsår
- d) velge styremedlemmer
- e) velge revisor når denne er på valg

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

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

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

Ingen kan delta i avstemming om

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

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

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

§8 Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseienes bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

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

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

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

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

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

§ 9

Styret

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

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

§ 11

Ordensregler

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

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken.

§ 17

Forsikring

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

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

§ 18

Skader på eiendommen

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

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

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 20

Mislighold og fravikelse

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

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

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

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

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

§ 21

Lov om eierseksjoner

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

Husordensregler for Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

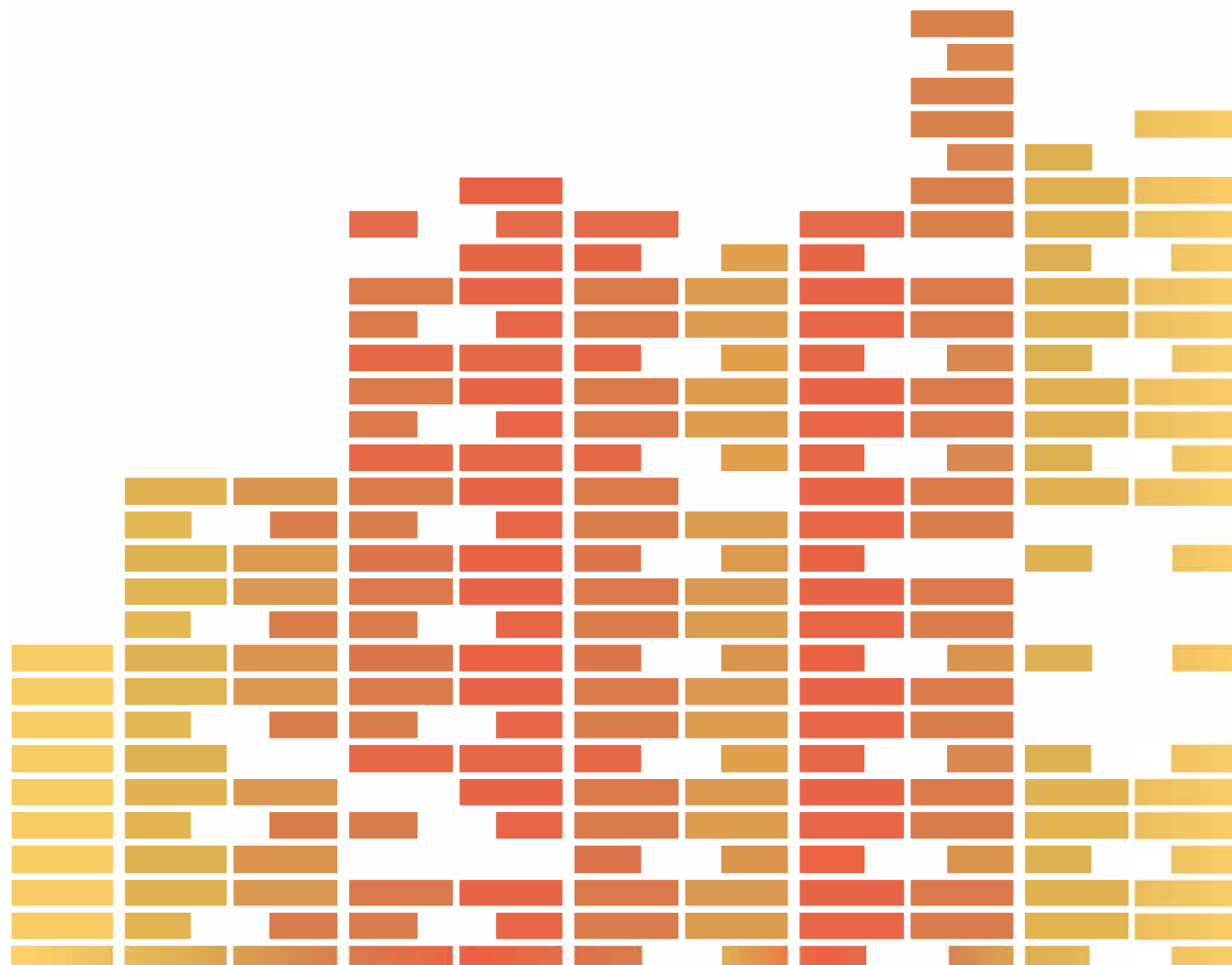
Vedtatt på ordinært årsmøte 9.4.2024

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



Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

Ordinært årsmøte 2. april 2025



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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

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 enqvist.on.no hvor det er mulig å finne kontaktinformasjon til styret, gjeldende husordensregler/vedtekter og mye annet. Tilgang til beboerportalen gjelder for både eiere og leietakere. Ved første gangs bruk må man opprette en bruker.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad den 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 (skraping/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 dørstoppere, 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 sprekken ved døren.

Husordensregler og informasjonshefte

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 energioptimalisering 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

Årsregnskapet 2024

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

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 403 517,- etter avskrivninger av heiser på kr 91 558,- og avfallsløsning på kr 68 510,-, mot et budsjettet 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
EIENDELER			
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 Styrets leder	Aina Strand Styremedlem	Hanna Louise Van Der Hagen Styremedlem	
Cecil Elisabeth Ringdal Wiel Styremedlem	Sigmund Aas 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
Øreavrundning	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
Prinsippending 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	Annuitetslån
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 firing	-581 714	-1 125 034
El.strøm firing 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 anleggmidler	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
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vik
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 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - 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.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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-fakturaagebyr	200	70
7790 Øvrige driftskostnader	10 000	396
7797 Øreavrunding	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

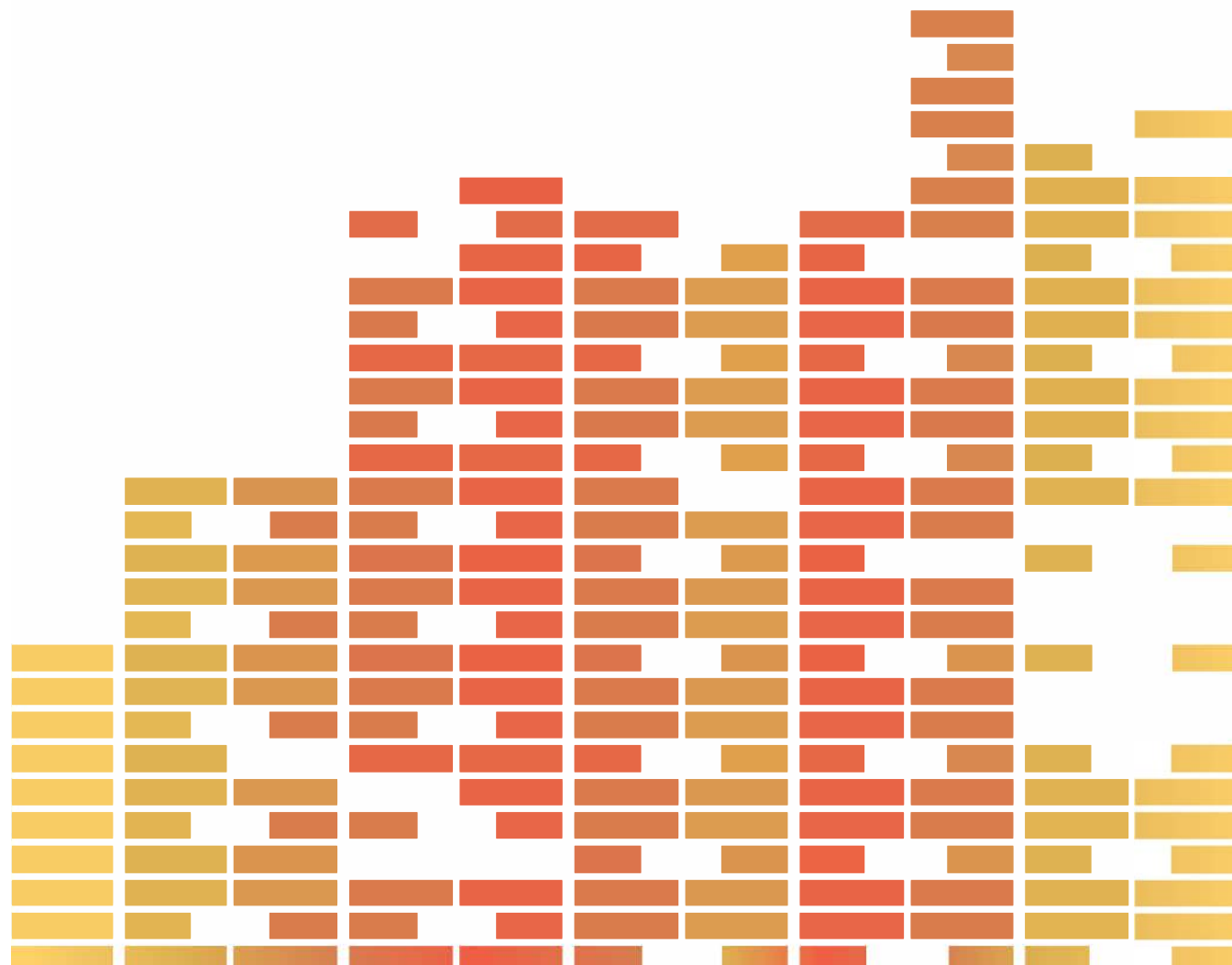
Sittende styre:
Styreleder: Marcus Hultgren på valg
Styremedlem: Cecil Ringdal på valg
Styremedlem: Aina Strand valgt til årsmøte 2026
Styremedlem: Hanna van der Hagen valgt til årsmøte 2026
Styremedlem: Sigmund Aas valgt til årsmøte 2026
Varamedlem: Morten Ringdal på valg

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



Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

Ordinært årsmøte 9. april 2024



Til seksjonseiere i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

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

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

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

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 41 seksjoner.

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

Forsikring

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

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

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

7 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Styret har gjennomført 6 styremøter i perioden, i tillegg til utstrakt kontakt per e-post og telefon.

Kontaktinformasjon til styret

Styrets e-postadresse er per tiden kirkeveien98@styremail.no

I forbindelse med at sameiet gjennomførte en navneendring i fjor, planlegger styret å endre denne e-postadressen til wfv1@styremail.no

Endringen vil bli aktivert fra og med 1. juni 2024, og e-poster sendt til den gamle e-postadressen etter denne datoen vil ikke komme frem.

Feilparkerte sykler og elsparkesykler

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

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

Beboerportal

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

Dugnad

Det ble avholdt dugnad den 8. mai 2023 med svært godt oppmøte. Styret ønsker å takke alle fremmøtte som var med og bidro på dugnaden.

Vårens dugnad er planlagt til 6.mai 2024. Det vil som vanlig bli bestilt container i tilslutning til dugnaden. Styret oppfordrer eiere som ikke har mulighet å delta selv på dugnaden om å sende sine leietakere på dugnaden.

Vedlikehold

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

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

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

Planting og beskjæring utearealer

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

Heiser

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

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

Brannsikring

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

Husordensregler

Fra tid til annen mottar styret, både skriftlige og muntlige, klager på bråk, og vi minner derfor igjen om at husordensreglene praktiseres strengt, og vil igjen påpeke at det er lytt mellom leilighetene, og overdreven festing og beruselse som sjenerer naboene ikke blir akseptert. Ved 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 kirkeveien98@styremail.no. (Merk: ny e-postadresse fra 1. juni; wfv1@styremail.no) Prøv å få med så mye konkret informasjon om forholdet, tid og sted, som mulig. Dette gjør det enklere for styret å følge opp klagen i ettertid.

Nye husordensregler og informasjon

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

Avregning varme

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

Nye saker

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

Vaktmester

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

Styret presiserer at tjenester vaktmester yter seksjonseiere og leietakere utenom faste oppdrag, faktureres den enkelte direkte.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

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

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

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 underskudd, kr 491 385,- overføres egenkapitalen.

Økonomi/Likviditet

Likviditeten i sameiet er god.

Lån med administrativ IN-ordning

På årsmøte 30. mars 2017 ble det vedtatt å opprette en administrativ IN-ordning på lånenummer 8398.72.09685 i Handelsbanken og den enkelte kan løse inn sin andel den 01.01. hvert år etter gitte regler. Styret og forretningsfører må varsles **senest 31. oktober** ved ønske om 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 31.12.2023 er det totalt 5 seksjoner som ikke har innfridd sin andel.

Budsjett 2024

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

Oslo, den 5. mars 2024

Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Resultatregnskap

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

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

Balanse

Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

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

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

Kjell Markus Hultgren
Styrets leder

Aina Strand
Styremedlem

Hanna Louise Van Der Hagen
Styremedlem

Cecil Elisabeth Ringdal Wiel
Styremedlem

Hanna Selvaag Wangsmo
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Prinsippendring

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

Note 2 Andre inntekter

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

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Varige driftsmidler

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

Note 5 Vedlikehold

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

Note 6 Driftskostnader

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

Note 7 Honorarer

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

Note 8 Andre kostnader

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

Note 9 Finansinntekter

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

Note 10 Finanskostnader

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

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

Note 11 Fyringsoppgjør

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

Note 12 Lån – ikke innfridd fra seksjonseiere

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

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

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

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

Note 13 Bankinnskudd mv.

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

Note 14 Annen egenkapital

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

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

Note 15 Langsiktig gjeld**Handelsbanken - Administrativ IN-ordning**

Lånenummer 8398.72.09685, innfrielse 2032

Renter per 31.12.23: 7,45% nominell

Annuitetslån over 10 år

Opprinnelig 2021 1 005 654

Nedbetalt tidligere 75 972

Nedbetalt i år 84 640

Saldo lån 09685 pr. 31.12 845 042

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

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

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

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

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

Note disponible midler

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAK 4.a Sykkelbod

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

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

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

Sykkelskur i bakgården

Wilhelm Færdens vei 1

Oppsummering

Bakgrunn

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

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

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

Innstilling

Bygge sykkelskur med plass til ca. 35 sykler.

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

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

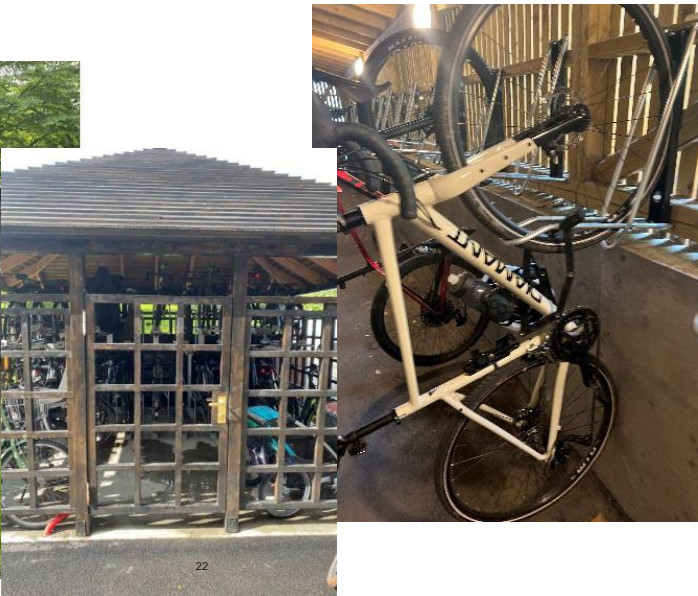
Kostnaden for å oppføre skuret inkl. bygning, stativer og elektrisk lås er beregnet til kr. 265 000 inkl mva. Oslo kommune vil refundere 20% av kostnaden. **Dvs vil kostnaden for sameiet bli ca. kr. 212 000.**

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

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

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

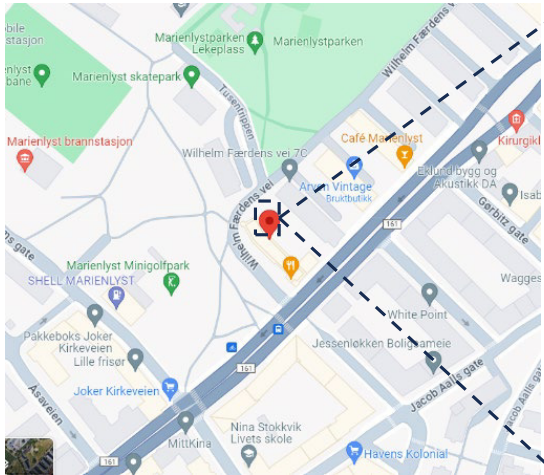
Inspirasjon fra nabolaget



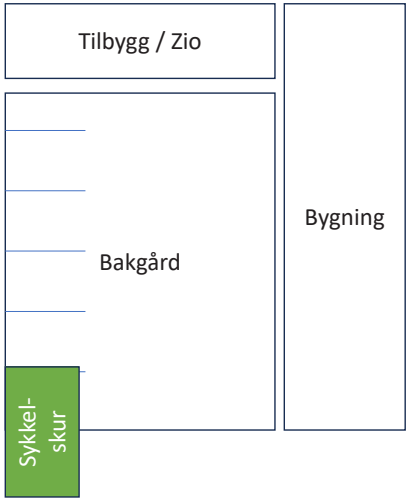
22

Planskisse

ILLUSTRATIVT



23



Beskrivelse



Beskrivelse

Bygge sykkelstur ved siden av søppelkontainere.

Bruke 2 parkeringsplasser på bygging av skur

Dimensjoner

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

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

3 stk 5+5 stativer plasseres inne i skuret



<https://www.suveren.no/sr-10-2-sykelstativ-i-to-hoyder>

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

Budsjett og finansiering

BUDSJETT

NOK inkl mva

Hva	Antall	Pris stk	Totalt	Kommentar
Bygning			207,900	Tilbud fra Tømrermester Are Hansen AS inkl mva, arbeid og materialer**
Sykelstativ	3	14,395	43,185	Sykelstativ 10-2 med plass til 5+5 sykler per stk ink mva; 3 stk stativer gir 30 sykler
Elektrisk lås	1	4,000	4,000	Elektrisk dørlås med kode. Yale Doorman eller lignende
Annet			10,000	Bortkjøring av søppel, uforutsett m.m.
Estimat			265,085	

**5% påslag i pris gitt nov'23 i forventet prisøkning mellom nov'23 til mai'24 ved byggestart

FINANSIERING

NOK eks. Mva.

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

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

Sak: TSP102167-1 - Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1

Tilsagn om tilskudd til etablering av trygg sykkelparkering

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

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

Gyldighetstid:

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

Oppsummering

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

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

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

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

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

Appendiks

Alternativ plassering 1: Innerst i bakgården



Ca 2m

30

Evaluering – ikke aktuelt

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

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



31

Evaluering – ikke aktuelt

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

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

SAK 4.b Forslag fra styret om porttelefonssystem

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

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

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

Forslag til vedtak:

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

SAK 4.c Forslag fra styret revisjon av husordensregler

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

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

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

Vedlagt ligger styrets forslag til forenklete husordensregler.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar nye husordensregler som presentert i vedlegg til innkallingen.

Husordensregler for Sameiet Wilhelm Færdens vei 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 9.4.2024

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

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 for 2024

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

Budsjett Sameiet Wilhelm Færdens Vei 1 for 2024

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

SAK 6 Styrevalg

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

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

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

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

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

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

4. Innkomne forslag

a. Sykkelbod

Vedtak:

Årsmøtet avviste forslaget med 11 stemmer for og 16 stemmer mot.

b. Porttelefonsystem

Vedtak:

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

c. Revisjon av husordensreglene

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig endringer av husordensregler som presentert i vedlegg til innkallingen.

5. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

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

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

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

Etter valget består styret av:

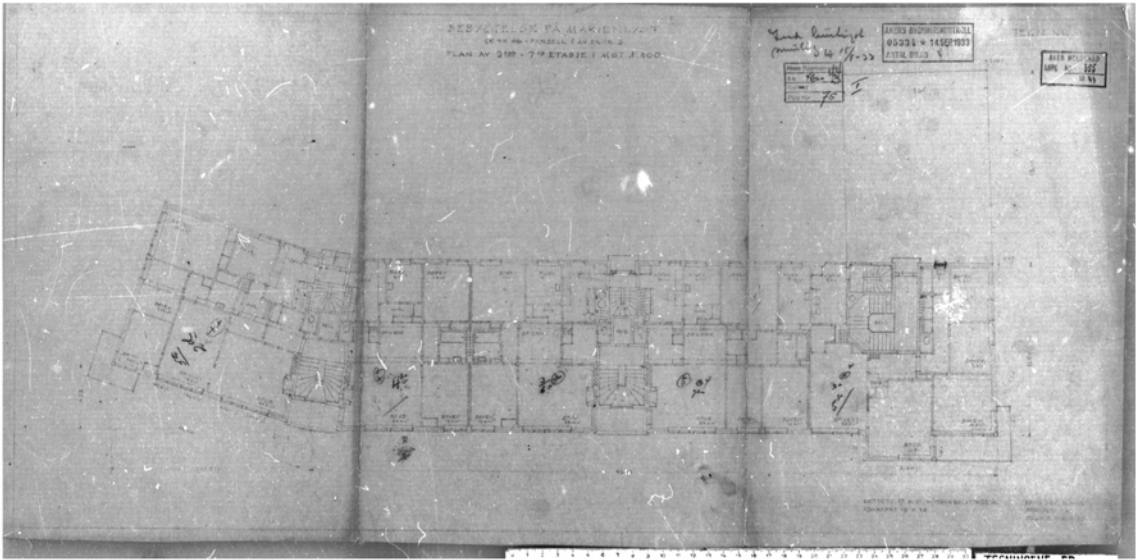
Styreleder:	Marcus Hultgren	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Hanna M. Selvaag	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Cecil Ringdal Wiel	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Aina Strand	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hanna van der Hagen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Morten Ringdal	Valgt for 1 år i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

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

Oslo, 10. april 2024

Marcus Hultgren
møteleder

Kjersti Amundsen
seksjonseier



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

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/repasasjon 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 byggt teknisk 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

151

Nabolagsprofil

Wilhelm Færdens vei 1B - Nabolaget Marienlyst - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Marienlyst	2 min
Linje FB1, 20, 25, 28	0.2 km
Majorstuen	9 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	9 min
Linje 17, 18	0.7 km
Majorstuen	9 min
T-bane, buss, trikk	0.7 km
Nationaltheatret stasjon	7 min
Totalt 10 ulike linjer	2.7 km

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

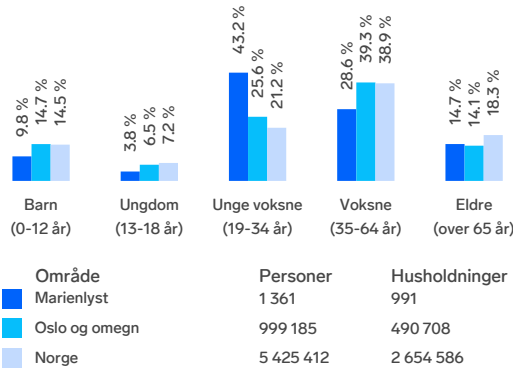
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Joker Kirkeveien	4 min
Søndagsåpent	0.3 km
Joker Blindernveien	6 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



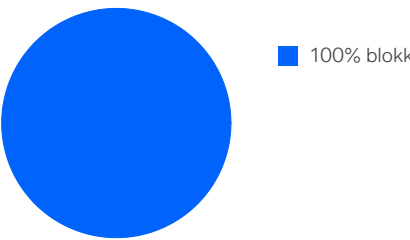
Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport

Marienlyst skole	3 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km
Sophus Bugges plass	7 min
Ballspill	0.5 km
Fresh Fitness Ullevål	9 min
Synergy	10 min

Boligmasse



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

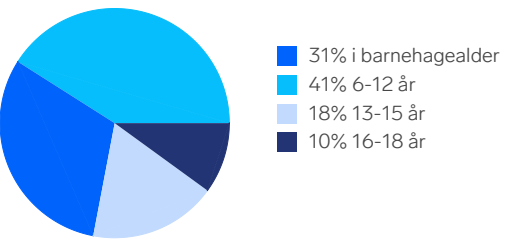
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Valkyrien	10 min
Vitusapotek Majorstuen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

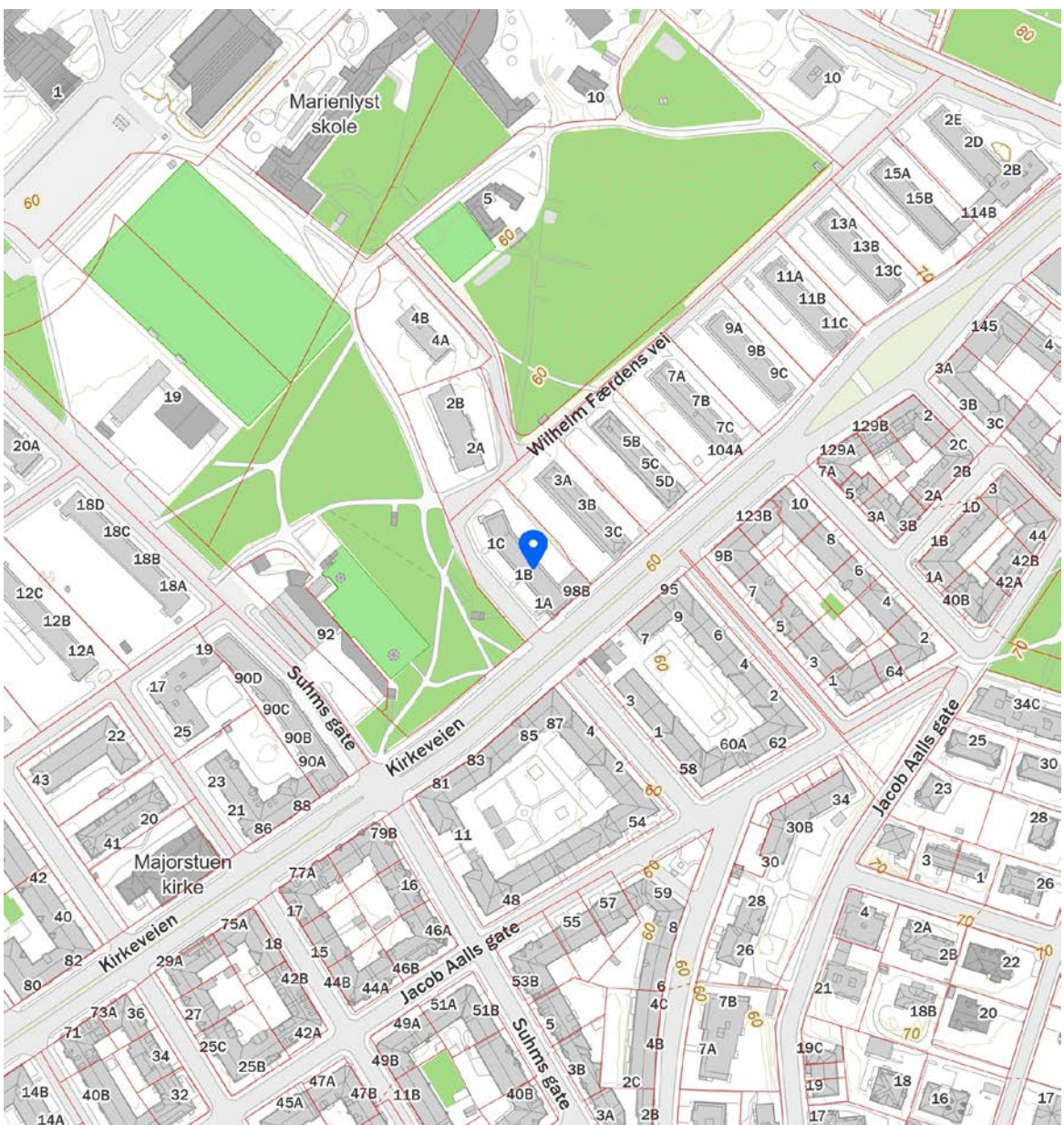
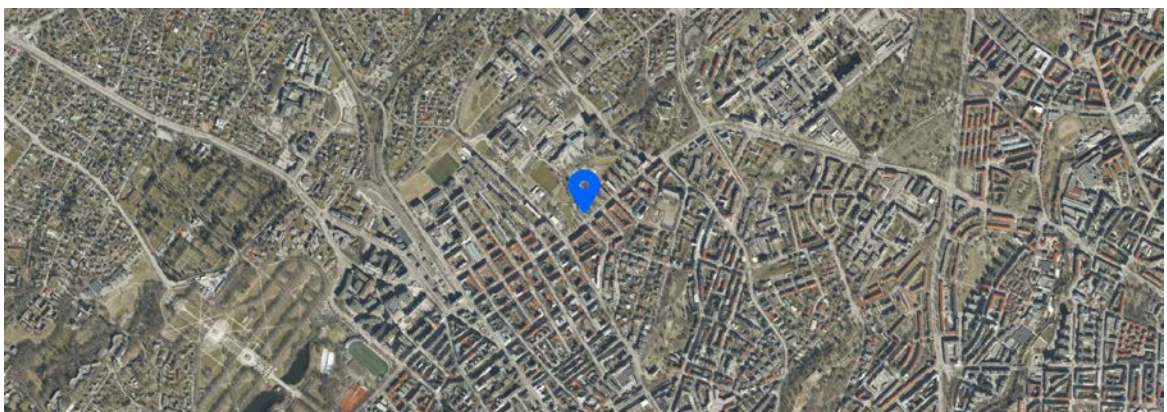


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



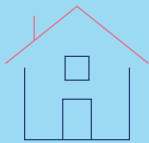
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Tonje Heitmann Eide
tonje.eide@emera.no
480 58 025



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING