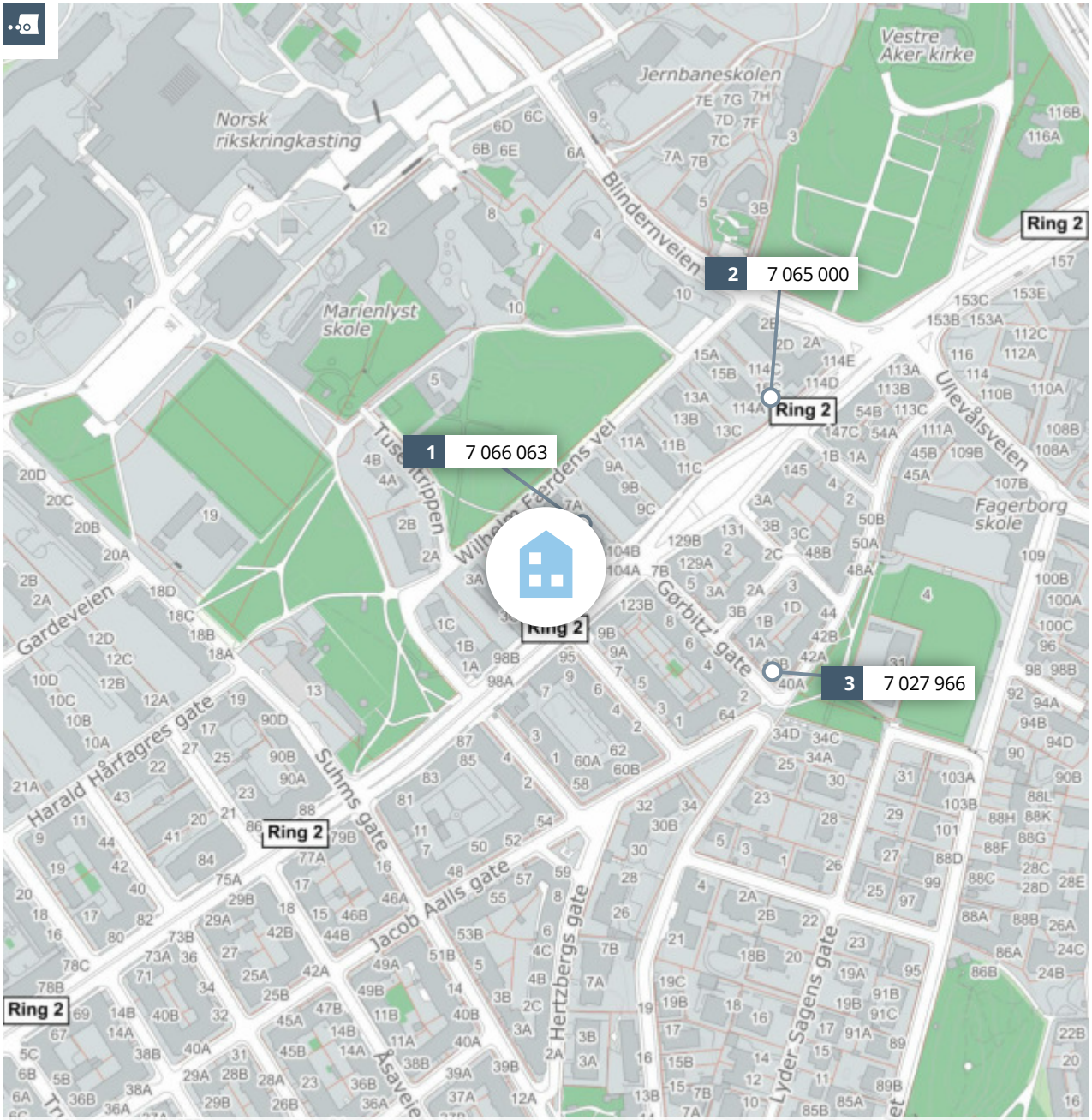
WILHELM FÆRDENS VEI 5C

PRIVATMEGLEREN

MEGLERS VERDIVURDERING 15.04.2025 12:53:09



Meglers verdivurdering

WILHELM FÆRDENS VEI 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 15.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ellen Pike .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wilhelm Færdens vei 5 C, 0361 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 46 BNR 50 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MARIENLYST

Verdivurdert til

6 700 000

59 927	6 759 927	93 888
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	4 852
Formue	19 412
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Wilhelm Færdens vei 7 B 65 m² 1936 2. etg 2 sov			26.11.2024	7 150 000	**7 000 000**	66 063	7 066 063	**108 709**
2	Kirkeveien 114 A 65 m² 1938 9. etg 2 sov			23.01.2025	7 150 000	**6 900 000**	165 000	7 065 000	**108 692**
3	Fagerborggata 40 A 64 m² 1934 5. etg 2 sov			18.10.2024	6 600 000	**6 800 000**	227 966	7 027 966	**109 812**

Dette er en særdeles lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med flott beliggenhet på Marienlyst. Leiligheten byr på en gjennomgående planløsning, som inkludert en innbydende entré, romslig stue med innmurt peis og utgang til en solrik balkong, separat kjøkken, to romslige soverom og baderom. Leiligheten ligger i byggets fjerde etasje og vender i sin helhet mot rolige omgivelser. Boligen er omgitt av bygårder og flotte parkanlegg, blant annet Marienlystparken rett i nærheten og idylliske Stensparken.

K V A L I T E T E R
•Sydvestvendt balkong
•Akonto varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
•Innmurt peis
•Attraktiv og ettertraktet beliggenhet
•Romslig og praktisk planløsning
•Heis

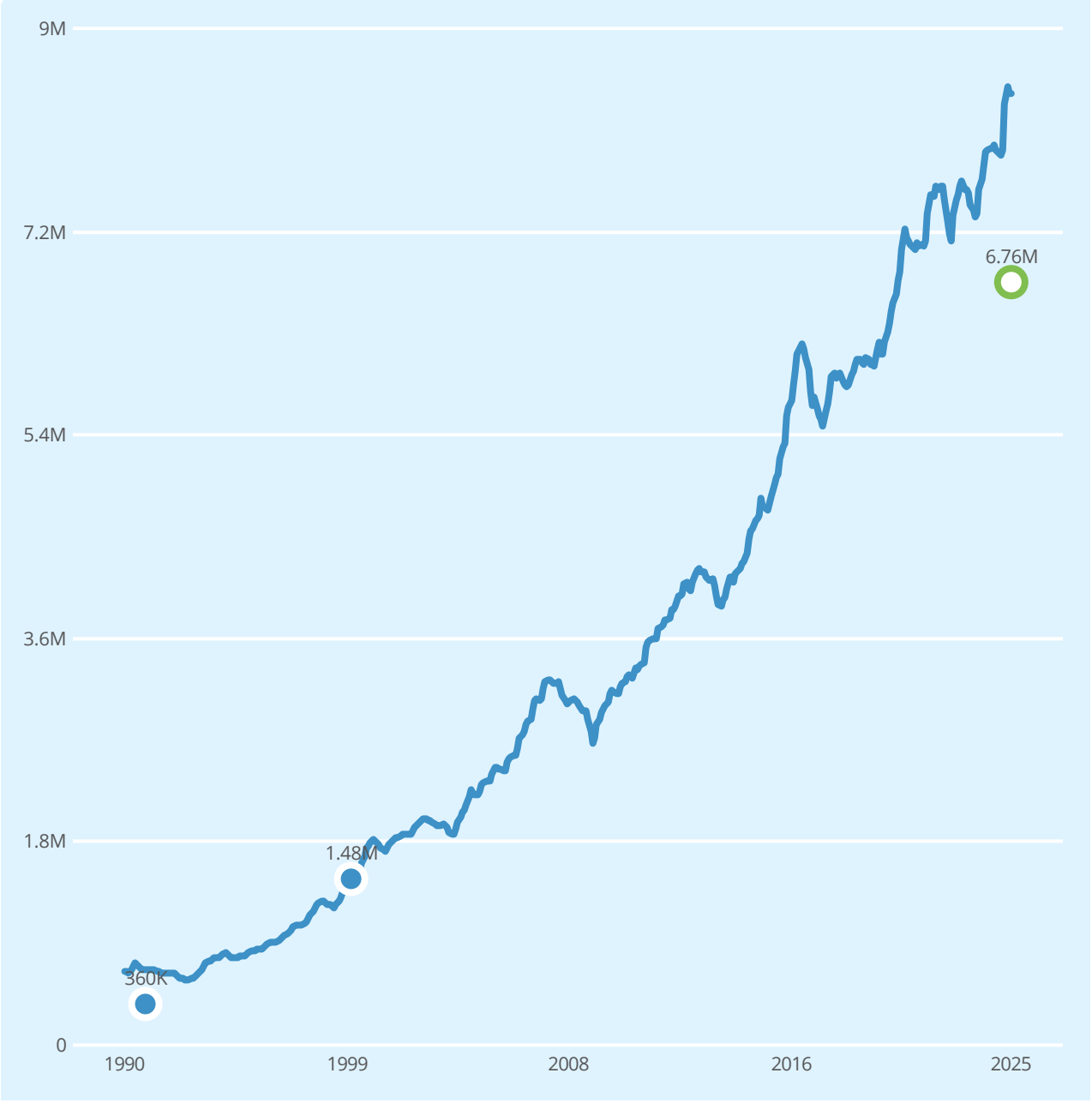
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.07.1999		26.07.1999	-	1 475 000	-	1 475 000	2
11.07.1991		11.07.1991	-	360 000	-	360 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i MARIENLYST grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 042 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i MARIENLYST grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

7 298 000 Salgspris i snitt
7 277 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

117 439 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

102 870 MARIENLYST grunnkrets i snitt siste 6 mnd

93 888 Wilhelm Færdens vei 5 C
Totalpris 6 759 927

Tilstandsrapport

Wilhelm Færdens vei 5 C, 0361 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 50, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20409-25085 **Referansenummer:** GB7612

Autorisert foretak: M-Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader er pusset og malt. Flattakskonstruksjon tekket med papp/folie. Bygningen er oppført over 8 etasjer med kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har tregulv i alle oppholdsrom med unntak av kjøkken som har laminat.
Malte veggflater med tapet/strie.
Malte slette betongtak.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,55 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med dusjkabinett, gulvstående servantinnredning og klosett.

–

Eldre støpejernssluk under dusjkabinett.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med en-speils fronter, overskap og fliser på vegg. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og to-greps armatur. Integrerte hvitevarer fra Ikea som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte. Opplegg for frittstående kjøl/frys og vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber på kjøkkenet og utenpåliggende forkrommede vannrør på badet.
Stoppekraner er plassert i sjakt på kjøkkenet og på badet.
Synlig avløpsrør i plast og støpejern.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Opplegg for tilkobling av vaskemaskin på kjøkkenet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Det er felles vaskeri i byggets kjeller.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i skap i gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 5 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

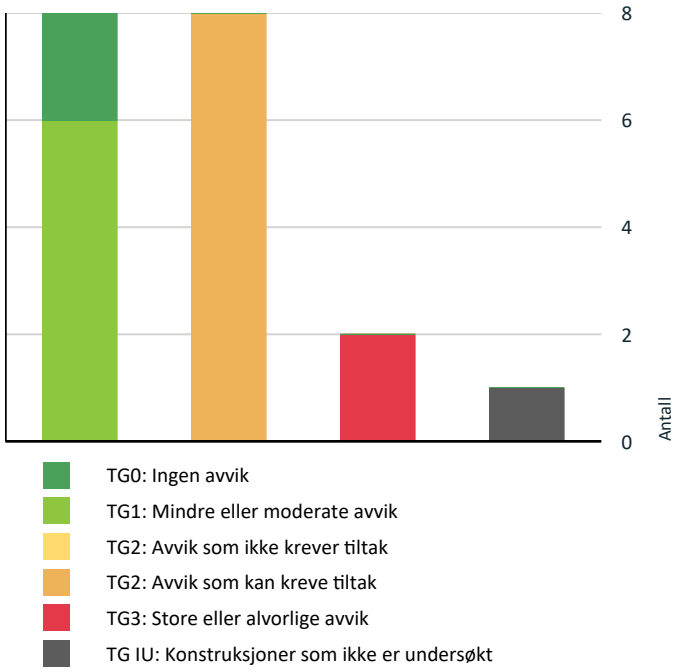
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endring på kjøkken, pipeløp og noe av veggene.

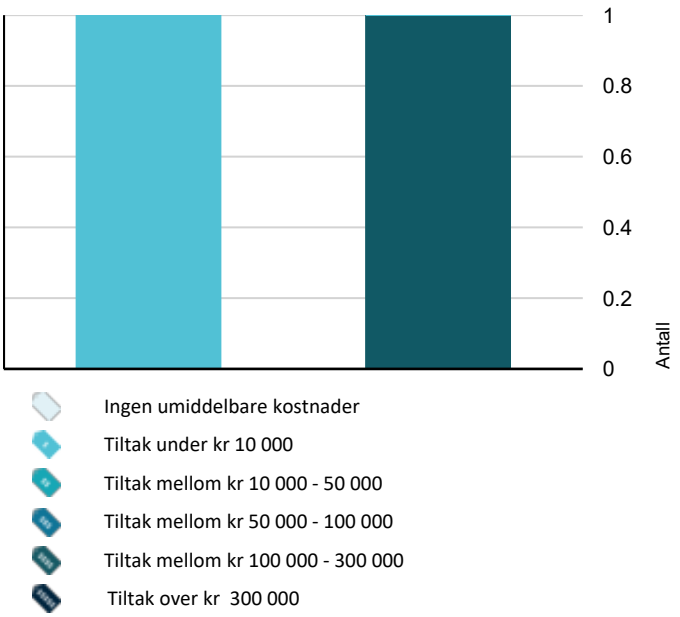
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Ved tegning av alternativ planskisse er det ikke undersøkt om dette er teknisk gjennomførbart eller om styret vil godkjenne eventuelle løsninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
●	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
●	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
●	**Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1935

Standard
Leiligheten inneholder noe eldre standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2011
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Dører

Lakkert inngangsdør i stål med brann EI30 og 38dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2011.
Døren er utadslående.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong og mur.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,91 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på min 1,20 m som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik. Dette skal anmerkes da dette går på sikkerhet iht Forskrift om Avhendingslova.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leiligheten har tregulv i alle oppholdsrom med unntak av kjøkken som har laminat.
Malte veggflater med tapet/strie.
Malte slette betongtak.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,55 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på overflater samt svelling i skjøter på kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvene og overflater fungerer med dagens avvik og vurderes i hovedsak som kosmetiske forhold. Det gjøres likevel oppmerksom på at det over tid kan oppstå større skader på laminatgulvet som resulterer i utskiftninger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm i entré, ca 7-8 mm på soverom og kjøkken samt ca 20 mm i stue og ca 23 mm på det det store soverommet.

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/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteins peis i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Betongtrapper med malte trinn og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiet ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører.

–

Dører med normal funksjon. Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1.

Andre innvendige forhold

Plassbygde skap i entré, på det ene soverommet og i gang.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med dusjkabinett, gulvstående servantinnredning og klosett.

–

Eldre støpejernssluk under dusjkabinett.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med en-speils fronter, overskap og fliser på vegg. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og to-greps armatur. Integrerte hvitevarer fra Ikea som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte. Opplegg for frittstående kjøl/frys og vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

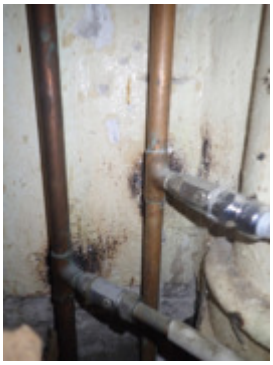
TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber på kjøkkenet og utenpåliggende forkrommede vannrør på badet.
Stoppekraner er plassert i sjakt på kjøkkenet og på badet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast og støpejern.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for tilkobling av vaskemaskin på kjøkkenet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

Det er felles vaskeri i byggets kjeller.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 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.

Norsk Standard 3600:2018 som legges til grunn for denne vurderingen setter krav til enten dokumentasjon eller kontrollrapporter av det elektriske anlegget.

Selger innehar hverken dokumentasjon eller kontrollrapporter.
Grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæringer på deler eller hele det elektriske anlegget samt ingen kontrollrapport for leiligheten settes tilstandsgrad til 2 og 3 for løs ledning på badet.
Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget av fagkyndig personell.

Sikringsskap plassert i skap i gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 5 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke kjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Så vidt jeg vet
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Samsvarserklæring for arbeid kjøkken foreligger.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ikke kjent med
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ikke som vi er kjent med.

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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 Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er basert på feste av ledning over speil på bad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

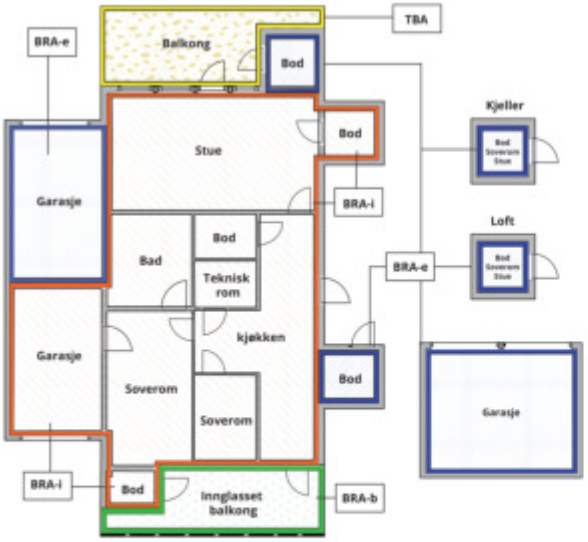
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	72			72	3
Kjellerbod		4		4	
SUM	**72**	**4**			**3**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

Utgang til sydvest-vendt balkong på ca 2,8 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3,9 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Endring på kjøkken, pipeløp og noe av veggene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Jan Wellum Svensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	50		27	2578 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Wilhelm Færdens vei 5 C

Hjemmelshaver
Garshol Gyrid, Svensen Jan Wellum

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Wilhelm Færdens vei 5	36 / 3842	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS	975711870

Felles formue
Kr. 19 412 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 59 927 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5 i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående tre-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 4. etasje. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Marienlyst med parkområde som nærmeste nabo. Kort gange til blant annet barnehage og skole, offentlig kommunikasjon, flere parkområder samt Majorstuen og handlegaten Bogstadveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 2 578 m2.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4852,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann/fyring, tv/internett mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	22342494			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.04.2025	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	03.04.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.04.2025	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid kjøkken. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	03.04.2025	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GB7612

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250155

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Wellum Svensen	Gyrid Garshol

Gateadresse
Wilhelm Færdens vei 5C

Poststed	Postnr
Oslo	0361

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?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 3

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

Document reference: 92250155

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

Svar: Nei

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: Nei

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: Nei

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

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dette er utført av sameiet, rehabilitering og oppussing av fasader m.v. det er også foretatt sjekk balkonger i 2023. Forutsetter basert på info at faglærte er benyttet.

Arbeid utført av: Ikke kjent

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

Document reference: 92250155

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

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: Det er varslet at felleskostnader går opp 10 % fra 2025 basert på budsjett for 2025.

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

Beskrivelse: Varslet i januar at det er funnet skjeggkre i en leilighet.

Document reference: 92250155

Tilleggskommentar

Jeg har svart nei på spørsmål om: 1. Radonmåling, spm. 21 2. Oljetank. spm. 15 Jeg har svart nei, da det ikke var mulig å svare "Vet ikke". Jeg presiserer at dette har jeg ikke kunnskap om. Har heller ikke kunnskap om Forsikringsselskpet til sameiet. Presiserer også at jeg ikke selv har bodd i boligen.

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.

Document reference: 92250155

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Wellum Svensen	e7fde1070a687c9b6384155cef8336dc96ed7b99	20.03.2025 17:25:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gyrid Garshol	f46fb8f3ba102898a846636b33001677dbc6e441	08.04.2025 10:43:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 9225015

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Aksept
c/o Fram Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

Att: Daniel Svendsen

Oslo, 19.03.2025

Deres ref: 92-25-0155
Vår ref: 321-1-27
Eiendommens navn: Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5
gnr 46 bnr 50 snr 27 i OSLO kommune
Adresse: Wilhelm Færdens Vei 5 C, 0361 OSLO
Org. nr.: 975711870
Selger: Svensen, Jan Wellum
Garshol, Gyrid

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 22342494

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Lån nr: Lån 2 (.64; Akonto avdrag lån 2	kr	290,00
Lån nr: Lån 2 (.64; Akonto renter lån 2	kr	384,00
Akonto fyring	kr	658,00
TV og Internett	kr	503,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 017,00
Totalt	**kr**	**4 852,00 pr. mnd**.

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

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Annuitetslån nr.9053.70.64772 i Handelsbanken pålydene kr 12 000 000,-.
Nominell rente 7,740% p.a., effektiv rente 7,990% p.a.
Restgjeld pr. 19.03.25 er kr 2 442 575,-.
Lånet innfris i 2031.

Annuitetslån nr. 9053.70.64780 (heislån) i Handelsbanken.
Nominell rente 7,740% p.a., effektiv rente 7,990% p.a.
Restgjeld pr. 19.03.25 er kr 2 086 220,-.
Lånet innfris i 2036.

For begge lån gjelder:
Seksjonens andel av sameiets lån kan innfris 1 gang pr. år, varsel må sendes innen 01.10. hvert år. Selv om andel lån innfris, vil seksjonseieren likevel være ansvarlig overfor långiver.

For de som betjener ett og/eller to lån:
Lånekostnadene avregnes 1 gang pr år mot akonto innbetalinger til renter og avdrag slik at etterslep kan forekomme (tilgodebeløp eller etterbetaling.)

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 19 412,00
Andel gjeld:	kr 59 927,00

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:
Christoffer Eknes Egidius
Mobil: 99365909
E-post: christoffer@egidius.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

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

Fasaden er rehabilitert og lånefinansiert.

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Kirkeveien 102

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

TORSDAG 25. APRIL 2024 KL. 18.00

STED: MAJORSTUEN KIRKE KIRKEVEIEN 84, 0364 OSLO

Til eiere i Boligsameiet Kirkeveien 102

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Møtedato: 25.04.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Kjelleren i Majorstuen Kirke, Kirkeveien 84, 0364.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

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

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

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

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023
Styrets årsrapport for 2021 følger vedlagt.

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
Årsregnskapet for 2021 følger vedlagt.

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

4. BUDSJETT FOR 2024
Styrets budsjett for 2022 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1. Ordinært honorar

Styret foreslår en ordinær godtgjørelse på kr 157 000 for den gjennomførte styreperioden. Dette er en økning på 4,7%, som er KPI-justeringen fra januar 2023 til januar 2024. Dette er den første justeringen av styrehonoraret siden 2015. I denne perioden av prisstignignen vært på i underkant av 34%. Justeringen er derfor vurdert som minimal. Styret fordeler som vanlig honoraret internt.

5.2. Ekstraordinært honorar

Styret vurderte å øke honoraret for å kompensere for ekstraordinært arbeid knyttet til balkong- og fasadeprosjektet. Prosjektet tok betydelig mer tid enn det som var lagt til grunn på forhånd, og styret måtte ha en representant tilstede i flere uker i sommerferien. Dette blant annet for å forhandle gjennomføring, priser og betaling, innhente midler, koordinere og inspisere arbeidene, behandle klager og henvendelser fra eiere. Alternativet var å hyre en prosjektleder på kort varsel, men dette ble lagt til side for å spare penger i et prosjekt som allerede ble betydelig dyrere enn først planlagt. Det er estimert at forhandlingene som ble gjennomført sparte sameiet for mellom kr 350 000 og kr 400 000. I tillegg er det estimert at en prosjektleder ville kostet minst kr 200 000.

For å unngå at det ordinære honoraret økes, da dette vil gi en økning som påvirker senere år, er det foreslått at løsning med et ekstraordinært honorar noe styret har vurdert som fornuftig for å sette som en fast praksis.

Framover vil styrer som gjennomfører prosjekter som går betydelig utover ordinært styrearbeid, og som samtidig sparer sameiet for større summer i prosjektstyring kunne honoreres ekstra dersom årsmøtet godkjenner det. Dette vil gi eiere, beboere og andre med tilknytning til sameiet insentiver til å bidra med kunnskap og tid, uten at hele byrden faller på de som ender opp med å utføre arbeidet. Sannsynligheten for at noen vil bruke sin egen fri- eller arbeidstid på et prosjekt som hele sameiet har nytte og besparelse av er høyere dersom man får en liten del av besparelsen i ekstraordinært honorar.

Det er foreslått et ekstraordnært honorar på kr 100 000, som utgjør i underkant av 10% av den totale prosjektkostnaden, eller cirka 7% av prosjektkostnaden om man tar med besparelsene som ble gjort, inkludert det laveste estimatet på profesjonell oppfølging.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Christoffer Egidius	På valg: 2025
Styremedlem	Terje Wold	På valg: 2025
Styremedlem	Ida Dietrichson	På valg: 2025
Styremedlem	Cecilia Kosanetzky Ingulstad	På valg: 2024
Styremedlem	Janne Stene	På valg: 2024
Varamedlem	Arberesha Veliqi	På valg: 2024

Kandidater til styreverv:
Styreleder er ikke på valg i 2024.

Det skal velges to styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Cecilia Kosanetzky Ingulstad stiller til valg som styremedlem for to år.
Janne Stene stiller til valg som styremedlem for to år.

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

Kandidater til valgkomite:
Det er foreslått å avvikle valgkomiteen, da det er styret som ender opp med å innhente kandidater. Alle eiere og beboere kan melde sitt kandidatur i forkant av møtet, og/eller i årsmøtet dersom det er ønskelig å bidra til driften av sameiet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Endring av sameiets navn

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Sameiet har fått tildelt ny adresse, og navnet "Boligsameiet Kirkeveien 102" er ikke lengre passende for oss. Styret foreslår derfor at sameiets navn endres til "Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5", forkortelsen WFV5. Det nye navnet vil bli endret i sameiets vedtekter, og meldt til brønnøysundregistrene etter godkjenning. Videre vil sameiets epost og hjemmesider bli oppdatert. Informasjon om gjennomføringen av dette vil komme løpende til alle seksjonseiere, og vi oppfordrer å melde videre til leieboere og andre som bruker eiendommen. Styret har også laget noen enkle logoer som planlegges brukt. Se vedlegg.

En vedtektsendring som dette krever 2/3 flertall av de oppmøtte stemmene.

Forslag til vedtak:
Ordinært årsmøte 2024 vedtar at sameiets navn, "Boligsameiet Kirkeveien 102" endres til "Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5".

7.2. Utvidelse og forbedring av sameiets søppelhåndtering

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Sameiets containere for restavfall og papp er jevnlig fulle, med overflyt av restavfall og papp. Det har blitt gjort kortsiktige tiltak for å forbedre kapasiteten, blant annet ved å skaffe to ekstra containere for papp. Mye av kapasiteten forsvinner som følge av at søppelet ikke dyttes helt inn, at det kastes store mengder avfall som ikke skal i restavfall, eller at papp ikke blir tilstrekkelig trampet sammen eller kuttet opp. Pappen blir da gjerne liggende over containerne, og de ser ut som de er fulle. Det er også slik at både den frittstående containeren, og søppelskuret med en container blir mindre brukt enn de øvrige.

Styret har flere ganger forsøkt å håndtere problemet med informasjonsskriv, men det har så langt ikke hjulpet. Løsningen med to ekstra containere gir heller ikke et godt inntrykk på framsiden av bygget.

Styret foreslår derfor å sette i gang med vurdering av, og eventuelt bestille og installere en bedre løsning med utvidet kapasitet. Styret foreslår i utgangspunktet at det settes opp et nytt søppelskur, tilsvarende to to opprinnelige, med 3 containere (1 container med restavfall og 2 containere med papp). Det enkle søppelskuret selges, og den frittstående containeren fjernes. Styret foreslår i utgangspunktet at denne plasseres på venstre side av dagens løsning, ved at en liten del av sykkelstativet fjernes. Følgelig vil det ene frittstående sykkelstativet flyttes til høyre side. Styret vil kun gjennomføre tiltaket dersom man med flertall i et styremøte beslutter at prisen er akseptabel.

Andre tiltak styret planlegger å iverksette:
-Styret vil henge opp et verktøy/Stang for å hjelpe beboere til å kunne dytte søppelposene helt inn for å bruke all kapasiteten fullt ut.
-Styret vil ta initiativ til å sette inn skiller mellom containere, samt forsøke å dekke til hulrom for å hindre opphoping av søppelposer/papp. Dette gjøres fortrinnsvis på dugnad.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet beslutter at det er ønskelig å finne en permanent, bedre og mer håndterbar løsning på problemene knyttet til avfallshåndteringen i sameiet. Styret vil vurdere løsninger og priser, og eventuelt vedta og gjennomføre utbedring.

7.3. Alternativ bruk av fellesareal i fellesvaskeriet

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Sameiets vaskeri har i flere år hatt færre og færre brukere. Oversikten de siste 12 månedene viser at det har vært 12 unike brukere av vaskeriet totalt. Så langt i 2024 har det kun vært 4 unike brukere. Inntektene for 2023 var ifølge regnskapet på kr 2 600. Vedlikeholdskostnadene alene var på kr 15 200. I tillegg kommer forbruk av vann og strøm, drift av betalingssystemet og generell oppfølging. Styret har for flere år siden stengt ned tørkeskapene som kostet sameiet store summer i året for svært lite bruk. Det ble også besluttet at det ikke skulle kjøpes ny vaskemaskin når maskin nummer 2 ble ødelagt.

Sameiet har da store arealer som nå ikke brukes, eller brukes svært lite. Styret har derfor sett på om det finnes alternativ bruk, som både kan komme flere beboere til gode og som kan løse andre utfordringer. Styret har kommet fram til at arealet innerst i vaskeriet (der tørkeskapene er) potensielt kan omgjøres til en låst sykkelbod. I tillegg kan det vurderes å sette inn verktøy til vedlikehold av sykler etc., smørebenk til ski og/eller et område til å skylle av sykler, dekk, barnevogner, hunder og annet man kanskje trenger å rengjøre uten å ta det inn i seksjonene.
Styret har undersøkt med kommunen som gir tilskudd til slike tiltak.
Styret har vurdert et slikt tiltak vil kunne bidra positivt på flere måter:

- Tiltaket gjør at fellesareal som i dag er lite i bruk, vil kunne bli brukt mer.
- Tiltaket kan gjøre seksjonene mer attraktive ved salg, og muligens oppnå høyere priser.
- Tiltaket kan redusere tyverier av sykler fra utsiden og oppgangene.
- Tiltaket kan frigjøre plass under trapper, i boder og i sykkelstativene.

Styret ønsker en beslutning fra årsmøtet på om et slikt tiltak bør utredes og planlegges. Dersom det er flertall for tiltaket vil styret komme med en konkret plan og kostnadsoverslag til et senere bruk. Det vil også gis mulighet for innspill til bruk/planlegging. Styret ønsker da ikke å sette i gang med en omfattende planlegging/utredning med mindre det er et tiltak flertallet på årsmøtet ønsker.

Styret vil samtidig utrede en lav pris per måned for å ha en plass i sykkelboden, som kan finansiere noe av prosjektet og hindre opphopning av ubrukte sykler.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir sin tilslutning til å utrede alternativ bruk av fellesarealet i vaskeriet. Vaskeriet planlegges avviklet i framtiden grunnet lite bruk og større underskudd knyttet til drift og vedlikehold.

STYRETS ÅRSRAPPORT
FOR 2023
I BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 102

1. STYRET

STYRET HAR I PERIODEN BESTÅTT AV:

Rolle:	Navn:	Valgt for perioden:
Styreleder	Christoffer Eknes Egidius	2023-2025
Styremedlem	Janne Stene	2022-2024
Styremedlem	Cecilia Kosanetzky Ingulstad	2022-2024
Styremedlem	Ida Dietrichson	2023-2025
Styremedlem	Terje Wold	2023-2025
Varamedlem	Arberesha Veliqi	2023-2024

Kontakt e-post: kirkeveien102@styremail.no
Hjemmeside: www.kirkeveien102.no

2. GENERELT

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 60 seksjoner.

Boligsameiet Kirkeveien 102 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975711870 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

FORSIKRING

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

HMS

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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

4. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Styret har siden det ble valgt på ordinært årsmøte 2023, avholdt fem fysiske styremøter. Styret løser også saker via epost når saksbehandlingen tillater det. Styret fungerer godt, og oppgaver og ansvarsområder fordeles mellom styremedlemmene, som gir en god arbeidsflyt.

BALKONG- OG FASADEPROSJEKTET

Det største prosjektet for styret i løpet av 2023, var vedlikehold av balkong- og fasadeprosjektet. Kartleggingen det forrige styret gjorde ved å be alle seksjoner om å kontrollere fasade og balkong utenfor egen seksjon, viste at det skulle være et begrenset omfang. Styret inngikk kontrakt for utbedring, og planla økonomien knyttet til prosjektet ut fra dette begrensede omfanget. Styret ble enige med entreprenøren som ble engasjert om å benytte lift for å kunne bevege seg mellom balkongene uten å trenge tilgang fra de enkelte seksjonene. Dette ble vurdert som praktisk ettersom at utbedringene ville skje i sommerferien. Løsningen gjorde også at det ble oppdaget at skadeomfanget var større enn det først antatt, og det ble besluttet at vi måtte gjøre en fullstendig befaring av hele bygget.

Resultatet var at det ble funnet skader av varierende grad ved samtlige seksjoner på side hvor balkongene er. Framsiden av bygget hadde kun mindre skader på bakkenivå. Det ble også avdekket av flere vinduer manglet fuging. Styret besluttet at reparasjonene måtte gjennomføres til tross for at omfanget var økt betydelig, og det ville medføre en stor ekstraregning. Dersom vi hadde utsatt prosjektet, kunne det medføre at skadene økte og vi kunne risikere at store deler av fasaden måtte fornyes. At vi da gjennomførte prosjektet med utvidet omfang, medførte derfor en kraftig økning i pris og tidsbruk. Styret fulgte opp og kontrollerte arbeidene igjennom daglige møter for å sikre en god gjennomføring. Priser ble også reforhandlet underveis for å holde kostnadene til et minimum. Blant annet ble det forhandlet fram:

- Leie av lift ble inkludert uten tillegg i prisen, en besparelse på i overkant av kr 6 000 per dag. Dette gir en besparelse på cirka kr 100 000.
- Nødvendig fuging av 56 vinduer ble utført uten tillegg i prisen (en besparelse på cirka kr 84 000).
- Reparasjoner av småskader på fasaden på forsiden av bygget ble gjort uten tillegg i prisen, en besparelse på cirka kr 25 000.
- Utskiftning av skilt ved inngangsdørene ble utført uten tilleggsfakturering, en besparelse på cirka kr 2 500.
- Full renovering av balkong på bakkeplan med betydelige skader ble utført til samme pris som ble gitt for mindre reparasjoner. Dette sparte sameiet for cirka kr 15 000.

- Reduksjon i pris på reparasjon av dørstokker ved balkongdørene fra kr 238 000 til kr 119 000, en besparelse på 50%.
- Skiferheller ved inngangsdørene ble reparert til en sterkt redusert pris (kr 4 000). Dette var fra før ventet å koste minst kr 20 000.
- En ekstern prosjektledelse ville kostet estimert cirka 20% av kontrakten, rundt kr 200 000. Dette er uten at det regnes inn tillegg for kort varsel og gjennomføring i fellesferien.

Styret har derfor lykkes å redusere kostnadene i prosjektet med mellom kr 350 000 og kr 400 000, pluss prosjektledelse på rundt kr 200 000. Styret er basert på dette, egne inspeksjoner og tilbakemeldinger fra seksjonseiere fornøyde med resultatet. Fasaden skal nå være i god stand, men vi ber likevel alle seksjonseiere om å følge nøye med på vår felles bygningsmasse. Meld i fra om mulige feil, skader og mangler slik at vi får mulighet til å reparere før omfanget eventuelt blir større. Dette gjelder da alle deler av bygget, ikke kun fasaden.

KOSTNADSØKNINGER OG BESPARELSER

Sameiets kostnader har økt i løpet av 2023, og var forventet økt ytterligere i 2024. Høye og økende kostnader til for eksempel renter, strøm, fjernvarme, vaktmester, renhold og kommunale avgifter gir sameier utfordringer knyttet til økonomien. Styret har jobbet aktivt for å begrense effekten av økningene ut til de enkelte seksjonene. Spesielt ser styret at kommunale avgifter har økt kraftig, og vil fortsette å øke betydelig framover.

Styret iverksatte derfor et tiltak hvor vannmålere ble installert på byggets vanninntak i august 2023. Installasjonen kostet sameiet cirka kr 56 000, men overgangen fra stipulert forbruk av vann til målt forbruk skulle spare sameiet for en del kostnader. Dette fordi det stipulerte forbruket baserte seg på areal, med en høy vurdering per kvadratmeter. I februar fikk sameiet kreditert cirka kr 85 000 som følge av lavere forbruk. Vi har altså i løpet av et halvt år spart inn hele kostnaden til installasjonen, og samtidig spart cirka kr 30 000. Dette tiltaket, samt diverse andre reforhandlinger har gjort at økningen i felleskostnader kunne begrenses til 7% fra og med februar 2024. Opprinnelig var det lagt opp til en økning på mellom 15% og 20%. Styret er meget fornøyd med at vi kan holde økningen nede til et minimum.

HÆRVERK

Natt til 15. mai ble det utført hærverk på bygget. Calling-anlegget, fasaden, dørene og søppelskurene ble tagget ned. Styret jobbet for å få fjernet taggingen uten å skade overflatene. Selv om det anses for å være lite sannsynlig at noen ville bli tatt, valgte styret å møte opp hos politiet for å anmelde forholdet. Det er litt mer omstendelig når man skal anmelde på vegne av et sameie, og så langt har ikke styret fått beskjed om bevegelser i saken. Vi vurderer det likevel som både riktig og viktig å gjøre dette.
Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å følge med på fellesarealene, oppmerksomhet kan gjøre stor forskjell i hvor mye skade som kan utføres.

ADRESSEENDRING

Styret brukte mye tid på å følge opp saken rundt adresseendring. Det var mange synspunkter, både fra naboer og beboere i kirkeveien 102. Styret forsøkte å representere og legge fram meningene som ble meldt inn, og til slutt valgte kommunen å iverksette endringen. Dette hadde konsekvenser for mange, inkludert sameiet. Leverandører ble informert, skilt ble bestilt og montert, og vi vil på årsmøtet foreslå å endre sameiets navn. Til slutt vil vi også gjøre endring på sameiets hjemmeside og epost-adresse. Ytterligere informasjon rundt denne endringen kommer etter gjennomføring.

UTSKIFTNING AV SOILRØR OG SLUK I SEKSJONENE

Sameiet har i lengre tid hatt som praksis å be seksjonseiere som pusser opp bad og/eller kjøkkenet om å bytte ut avløpsrør og sluk. Dette gjøres for å få fornyet felles rørsystem gradvis, for å kunne unngå et omfattende prosjekt med rørfornying hvor bad må rives. For å forenkle prosessen rundt dette, har styret besluttet å fastsette faste summer som gis som tilskudd ved utskiftning. Dersom seksjonen bytter sluk gis det tilskudd på kroner 5 000, ved utskiftning av soilrør på bad gis det kr 20 000 og dersom det skiftes soilrør på kjøkken gis det kr 10 000. Beløpene vil KPI-justeres på et fast tidspunkt årlig. For å få tilskuddet må det sendes søknad til styret, med bekreftelse på utført arbeid fra autorisert rørlegger og kopi av faktura som viser kostnaden på arbeidet som ble utført. Husk å varsle styret i forkant av baderomfornyelsen.

HAGEKOMITÉ

Det har blitt opprettet en hagekomité. Den er åpen for alle beboere som ønsker å delta. Det har siden høsten 2023 vært tilgjengelig informasjon i alle oppgangene og flere beboere har meldt sin interesse. Formålet med hagekomiteen er å gjøre uteområdet til sameiet triveligere og legge til rette for bruk av felles uteområde. Hagekomiteen har planlagt å utbedre bedene på inngangssiden til bygget. På denne siden er det også planlagt å sette av et område til felles plantekasser og et nytt sitteområde. På baksiden av huset planlegger hagekomiteen å flytte fellesbordene til et mer solrikt område i hagen. Per i dag er bordene plassert slik at de står i skyggen det meste av dagen og bordene er lite i bruk. Hagekomiteen vil starte sitt arbeid våren 2024.

6. VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Følgende vedlikehold er utført i løpet av 2023:

- Reparasjon av fasade, balkonger og dørterskler under balkongdørene.
- Reparasjon av muren ut mot kirkeveien
- Fuging av vinduer som manglet dette
- Profesjonell vurdering av trærne i hagen
- Service på dørpumpene i inngangsdørene
- Service på låsene i inngangsdørene
- Overflatene på toalettet ved vaskeriet er fornyet (dugnad)

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

ÅRSREGNSKAPET 2023

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

BUDSJETT 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning på 7% fra 01.02.2024. Budsjettet inneholder ingen større prosjekter, og styret fokuserer på å holde bygget ved like, og samtidig begrense kostnader og spare til fremtidig vedlikehold.

Oslo, den 15.04.2024
Styret i Boligsameiet Kirkeveien 102

Resultatregnskap

Boligsameiet Kirkeveien 102

BankID Signing
Terje Wold
2024-04-16
BankID Signing
Christoffer Eknes Egidius
2024-04-16
BankID Signing
Janne Stene
2024-04-16
BankID Signing
Cecilia Kosanetzky Ingulstad
2024-04-16
BankID Signing
Ida Dietrichson
2024-04-16

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 712 208	1 711 600	1 556 316
Andre inntekter	2	2 325 470	340 480	332 236
Sum driftsinntekter		**4 037 678**	**2 052 080**	**1 888 552**
Styrehonorar		150 000	150 000	150 000
Andre personalkostnader	3	21 150	21 150	21 150
Kommunale avgifter		615 058	619 000	518 640
Vedlikehold	4	1 424 610	247 000	228 881
Kollektiv avtale TV/bredbånd		327 983	330 480	316 069
Driftskostnader	5	244 829	280 000	373 912
Honorarer	6	168 480	213 000	141 248
Forsikring		171 445	165 000	164 841
Andre kostnader	7	37 848	23 000	14 439
Sum driftskostnader		**3 161 402**	**2 048 630**	**1 929 180**
Driftsresultat		**876 275**	**3 450**	**-40 629**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	7 818	0	5 313
Finanskostnader	9	363 068	0	1 925
Netto finansresultat		**-355 250**	**0**	**3 388**
Årets resultat		**521 025**	**3 450**	**-37 240**
Overføringer				
Vedlikeholdsfond		0	0	-214 778
Overført annen egenkapital		521 025	0	177 537
Sum overføringer		**521 025**	**0**	**-37 240**

Balanse

Boligsameiet Kirkeveien 102

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		37 212	207 358
Fyringsoppgjør		0	30 810
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	10	0	5 634 335
Andre fordringer	11	173 150	163 205
Bankinnskudd mv.	12	882 835	766 101
Sum omløpsmidler		**1 093 198**	**6 801 808**
Sum eiendeler		**1 093 198**	**6 801 808**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-4 760 506	352 803
Vedlikeholdsfond		552 909	552 909
Sum egenkapital	**13**	**-4 207 597**	**905 712**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		5 056 874	5 725 784
Sum langsiktig gjeld	**14**	**5 056 874**	**5 725 784**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		10 973	24 452
Fyringsoppgjør		17 353	0
Leverandørgjeld		118 063	98 791
Påløpte kostnader		49 009	47 068
Annen kortsiktig gjeld	15	48 522	0
Sum kortsiktig gjeld		**243 921**	**170 312**
Sum gjeld		**5 300 795**	**5 896 096**
Sum egenkapital og gjeld		**1 093 198**	**6 801 808**

OSLO, 31.12.2023 /
Styret for Boligsameiet Kirkeveien 102

Christoffer Eknes Egidius
Styrets leder

Terje Wold
Styremedlem

Ida Elise Nergaard Dietrichson
Styremedlem

Cecilia Kosanetzky Ingulstad
Styremedlem

Janne Stene
Styremedlem

Arberesha Veliqi
Varamedlem

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 prinsippendringen er ført mot egenkapitalen.
Se note 10 og note 13 for nærmere omtale

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kapitalinnkalling - Div.	1 047 030	0	0
Vaskeri	2 582	10 000	13 852
IN-lån innkrevd fra eiere 1	666 218	0	0
IN-lån innkrevd fra eiere 2	274 310	0	0
TV og Internett	330 720	330 480	316 800
Andre inntekter	4 609	0	1 584
Sum	**2 325 470**	**340 480**	**332 236**

* Grunnet prinsippendring (se note 10) er akontobeløp og avregninger for renter og avdrag inntektsført i 2023. Dette var ikke hensyntatt i budsjettet for 2023. Se note 10 for mer informasjon.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150
Sum	**21 150**	**21 150**	**21 150**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	1 013 016	30 000	724
Vedlikehold utearealer	48 981	30 000	27 629
Vedlikehold bygning innv.	56 000	10 000	5 324
Vedlikehold vaskeri	15 203	10 000	12 489
Vedlikehold og drift heis	137 898	125 000	148 462
Vedl. nøkler, låser, skilt	56 756	5 000	13 187
Vedlikehold VVS	3 140	15 000	14 726
Refusjon soil og sluk	57 500	0	0
Vedlikehold elektro	35 517	20 000	5 849
Brannsikkerhet, sprinkling	599	0	0
Diverse vedlikehold	0	2 000	492
Sum	**1 424 610**	**247 000**	**228 881**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	35 590	70 000	166 796
Ekstra renhold	2 407	0	0
Matter	4 390	10 000	8 620
Annen renovasjon	12 741	20 000	18 959
Snebrøyting, strøing, m.m.	27 251	30 000	30 707
Vaktmester og renhold	162 011	150 000	148 830
Porto	439	0	0
Sum	**244 829**	**280 000**	**373 912**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 558	10 000	9 270
Forretningsførsel	112 230	111 000	105 678
Ekstra forretningsførsel	11 550	7 000	0
IN-lån adm.gebyr	10 753	10 000	10 000
Beboerportal	0	0	3 600
Nøkkeladministrasjon	0	0	1 250
Konsulenttjenester	23 390	75 000	11 450
Sum	**168 480**	**213 000**	**141 248**

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	3 000	2 650
Styre- og årsmøter	4 591	0	0
Styreutgifter	0	0	2 488
Dugnader, Tilstelninger	11 491	5 000	1 929
Bankomkostninger	4 161	5 000	4 911
Diverse kostnader	14 703	10 000	2 368
Øreavrunding	1	0	93
Sum	**37 848**	**23 000**	**14 439**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	0	0	39
Bankrenter	7 818	0	5 274
Sum	**7 818**	**0**	**5 313**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renter leverandører	0	0	1 925
Gjeldsrenter	207 599	0	0
Gjeldsrenter 2	155 469	0	0
Sum	**363 068**	**0**	**1 925**

Grunnet prinsippendring for IN-lån er renter tilknyttet IN-lånet også ført i resultatet. Dette var ikke hensyntatt i budsjettet for 2023. Se note 10 for nærmere omtale.

Note 10 Lån - ikke innfridd fra sameierne

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Rentekostnader - Lån 1	0	152 480
Rentekostnader - Lån 2	0	108 655
Lån 1 - Ikke innfridd	-1 255	3 132 847
Lån 2 - Ikke innfridd	-46 192	2 240 353
Sum	**-47 447**	**5 634 335**

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 13 Egenkapital og note 14 langsiktig gjeld.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddsbet. kostnader	173 150	163 205
Sum	**173 150**	**163 205**

Note 12 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto - 9666.01.44959	874 113	213 192
Sparekonto - 9235 21	8 722	552 909
Sum	**882 835**	**766 101**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	905 712	942 953
Prinsippendring IN-lån	-5 681 781	
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	47 447	
Tilført fra årets resultat	521 025	-37 241
Egenkapital 31.12.	**-4 207 597**	**905 712**

Grunnet at prinsippendringen er ført mot egenkapitalen, går sameiets egenkapital fra å være positiv til å bli negativ (udekket tap).

Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Styret sørger for at innbetalinger fra seksjonseierne dekker sameiets løpende kostnader og forpliktelser, og det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**9053.70.64772**	**9053.70.64780**
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2020	2020
Rentesats (nom.) pr 13. januar 2024	7.49%	7,49 %
Beregnet innfridd	01.03.2031	01.02.2036
Opprinnelig lånebeløp:	4 410 692	2 959 093
Lånesaldo 01.01. :	3 307 774	2 416 935
Ordinære avdrag i løpet av året	-317 659	-125 454
Ekstraordinær innbetaling i løpet av året	-163 407	-61 315
Lånesaldo 31.12.	**2 826 708**	**2 230 167**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	1 104 791	1 597 089
Sum lån pr. 31.12		**5 056 875**

For dette lånet er det inngått en administrativ IN-ordning med forretningsfører, slik at lånet bare betjenes av de som ikke har innfridd sin andel. Innbetalte renter/avdrag avregnes årlig.

Man har anledning til å innfri sin andel på lånet hhv i mai og november.
Ønsker man å innfri i mai må du gi beskjed til forretningsfører før den 15.04. Ønsker du å innfri i november må dette meldes til forretningsfører før den 15.10.

Det blir belastet et administrasjonsgebyr til forretningsfører fra den som ønsker å innfri sin andel

Selv om man har løst inn sin andel av lånet, er man ovenfor banken likevel ansvarlig for sin andel etter sameiebrøken.

Se også note 10.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	**Regnskap 2022**
Avregningkonto IN	47 447	0
Avsetninger Og	1 075	0
Feilkonto remittering	0	0
Sum	**48 522**	**0**

Avregningskonto på kr 47 447,- gjelder i sin helhet IN-lån ikke innfridd fra sameierne.
Se note 10

Note disponible midler

		Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01		997 162
B. Endring disponible midler		
Årets resultat		521 025
Avdrag langsiktig gjeld	-	667 835
C. Disponible midler 31.12		**850 352**
Årets endringer disponible midler	-	146 810
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler		1 028 397
- Kortsiktig gjeld		178 045
Disponible midler 31.12.		**850 352**

BUDSJETT - BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 102	2024 Budsjett
Driftsinntekt. og driftskostn.	
Felleskostnader	1 832 063
Felleskostnader	1 832 063
Andre inntekter	347 680
Vaskeri	10 000
TV og Internett	337 680
Andre inntekter	0
Driftsinntekter	**2 179 743**
Styrehonorar	157 000
Styrehonorar	157 000
Personalkostnader	22 137
Feriepenger	0
Arbeidsgiveravgift	22 137
Kommunale avgifter	710 000
Kommunale avgifter	710 000
Vedlikehold	271 000
Vedlikehold bygning utv.	30 000
Vedlikehold Prosjekt fasade	0
Vedlikehold utearealer	35 000
Vedlikehold bygning innv.	10 000
Vedlikehold vaskeri	15 000
Vedlikehold og drift heis	130 000
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	10 000
Vedlikehold VVS	15 000
Egenandel forsikring	6 000
Vedlikehold elektro	15 000
Diverse vedlikehold	5 000
Fellesavtale tv/bredbånd	337 680
TV og Internett	337 680
Driftskostnader	280 500
Strøm fellesanlegg	50 000
Ekstra renhold	5 000
Annen renovasjon	15 000
Snebrøyting, strøing, m.m.	30 000
Utstyr vaskeri	0
Vaktmester og renhold	180 000
Porto	500
Honorarer	157 000
Revisjon	11 000
Forretningsførsel	118 000
IN-lån adm.gebyr	11 000
Ekstra forretningsførsel	7 000
Konsulenttjenester	10 000
Forsikring	175 000
Forsikringspremie	175 000
Andre kostnader	20 000
Bankomkostninger	5 000
Diverse kostnader	15 000
Sum driftskostnader	**2 130 317**
Driftsresultat	**49 426**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Kirkeveien 102

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Kirkeveien 102.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: W4DAZ-KDFZF-6SLHI-VUJS8-SZ7EJ-77S0M

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)

Penneo Dokumentnøkkel: W4DAZ-KDFZF-6SLHI-VUJS8-SZ7EJ-77S0M

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-17 09:17:55 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: W4DAZ-KDFZF-6SLHI-VUJS8-SZ7EJ-77S0M

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator **- https://penneo.com/validator**

WILHELM FÆRDENS VEI 5

SAMEIET

WILHELM FÆRDENS VEI 5

SAMEIET




SAMEIET
WILHELM
FÆRDENS
VEI 5


SAMEIET
WILHELM
FÆRDENS
VEI 5

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjonsnummer _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

FULLMEKTIG

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll for ordinært årsmøte 2024
i Boligsameiet Kirkeveien 102
org.nr. 975 711 870

Møtedato:	torsdag, 25. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Majorstuen Kirke
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

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

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

1.3. Registrering av stemmeberettigede
12 seksjonseiere og 3 fullmakter.
Totalt 15 stemmer til stede.
Vedtak: Godkjent

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

2. Styrets årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Det kom kommentarer knyttet til styrets arbeid igjennom året på flere punkter i møtet. Kommentarene samles under styrets årsrapport som også kommenterte de fleste sakene.

Kommentarer:
Seksjonseier av seksjon 18, Helene Cecilie Staubo Nakken: Seksjonseier kommenterte at hun mente at forarbeidet knyttet til balkongprosjektet burde vært gjort grundigere, det burde vært innkalt til ekstraordinært årsmøte og at man burde unngått å gjøre kontantinnbetaling ved å ta opp felleslån.

Som tilsvar til kommentar fra seksjon 18, redegjorde styreleder for prosessen som ledet opp til og selve gjennomføringen av prosjektet. Oppsummert fikk det forrige styret et fåtall meldinger om skader på fasade og balkonger, og satt i gang en undersøkelse for å finne ut av omfanget. For å avgjøre om det ville bli et begrenset eller omfattende prosjekt, ble det i flere runder sendt ut informasjon til seksjonseiere om å melde ifra om skader på og rundt sin egen seksjon.
Med bakgrunn i et begrenset omfang som ble meldt, ble det ikke vurdert som nødvendig å starte en omfattende befaring, spesielt med tanke på innvirkningen dette ville ha på de enkelte eierne/beboerne. Dagens styre stiller seg 100% bak denne vurderingen, og det bør kunne forventes at skader meldes, spesielt når det aktivt samles informasjon fra eierne.

Videre ble det presisert at styret både er pliktig til og har fullmakt å gjennomføre vedlikehold, og bestemme finansieringen av denne. Med et begrenset tidsvindu for gjennomføring av prosjektet, og at dette skjedde midt i fellesferien, så ikke styret på det som mulig å gjennomføre på noen annen måte. Med høye renter og tidsaspektet med å ta opp lån, var dette heller ikke vurdert som en mulig løsning.

Det kom ytterligere tilsvar til kommentar fra seksjon 18 fra flere seksjonseiere og enkelte styremedlemmer. Tilsvarene kunne oppsummeres som om at valgene om å stole på det som ble gjort av tidligere forarbeid var naturlig, og å gjennomføre med innbetaling var den eneste raske løsningen som forelå. Både det forrige og det nåværende styret fikk skryt og takk fra samtlige andre som uttalte seg.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2024

Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Det kom spørsmål knyttet til saker som kan påvirke budsjettet. Det ble informert fra styret om at budsjettet justeres i henhold til vedtak som gjøres.

Vedtak: Tatt til orientering

---

5. Godtgjørelse til styret

5.1. Ordinært honorar

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 157 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent enstemmig

5.2. Ekstraordinært honorar

Med bakgrunn i ekstraordinær stor belastning knyttet til balkong- og fasadeprosjektet sommeren 2023, var det foreslått ekstraordinært honorar til styret på kr. 100 000. Beløpet var foreslått for å sette en øvre grense til møtet, og det ble informert om at styret hadde diskutert beløp mellom kr 50 000 og kr 100 000. Seksjonseiere støttet kr 100 000, som ble det endelige forslaget.

Vedtak: Et engangsbeløp på kroner 100 000 ble foreslått fra salen, i tråd med forslag i innkallingen. Styret fordeler honoraret internt. Beløpet ble godkjent med 14 av 15 stemmer.

---

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Christoffer Egidius	På valg: 2025
Styremedlem	Terje Wold	På valg: 2025
Styremedlem	Ida Dietrichson	På valg: 2025
Styremedlem	Cecilia Kosanetzky Ingulstad	På valg: 2024
Styremedlem	Janne Stene	På valg: 2024
Varamedlem	Arberesha Veliqi	På valg: 2024

Valg:
Styreleder er ikke på valg i 2024.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Cecilia Kosanetzky Ingulstad og Janne Stene
Janne Stene ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Cecilia K. Ingulstad ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Ida-Katrine Holmvik Edvardsen.
Ida-Katrine Holmvik Edvardsen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Kandidater til valgkomite:
Det var foreslått å avvikle valgkommiteen da arbeidet med å innhente kandidater falt på styret hvert år.

Vedtak: Godkjent, alle kandidater valgt ved akklamasjon, og valgkomiteen ble avviklet enstemmig.

7. Innkomne saker

7.1. Endring av sameiets navn

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Sameiet har fått tildelt ny adresse, og navnet "Boligsameiet Kirkeveien 102" er ikke lengre passende for oss. Styret foreslår derfor at sameiets navn endres til "Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5", forkortelsen WFV5. Det nye navnet vil bli endret i sameiets vedtekter, og meldt til brønnøysundregistrene etter godkjenning.

Videre vil sameiets epost og hjemmesider bli oppdatert. Informasjon om gjennomføringen av dette vil komme løpende til alle seksjonseiere, og vi oppfordrer å melde videre til leieboere og andre som bruker eiendommen. Styret har også laget noen enkle logoer som planlegges brukt. Se vedlegg.

En vedtektsendring som dette krever 2/3 flertall av de oppmøtte stemmene.

Styrets forslag til vedtak:
Ordinært årsmøte 2024 vedtar at sameiets navn, "Boligsameiet Kirkeveien 102" endres til "Sameiet Wilhelm Færdens Vei 5".

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7.2. Utvidelse og forbedring av sameiets søppelhåndtering

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Sameiets containere for restavfall og papp er jevnlig fulle, med overflyt av restavfall og papp. Det har blitt gjort kortsiktige tiltak for å forbedre kapasiteten, blant annet ved å skaffe to ekstra containere for papp. Mye av kapasiteten forsvinner som følge av at søppelet ikke dyttes helt inn, at det kastes store mengder avfall som ikke skal i restavfall, eller at papp ikke blir tilstrekkelig trampet sammen eller kuttet opp. Pappen blir da gjerne liggende over containerne, og de ser ut som de er fulle. Det er også slik at både den frittstående containeren, og søppelskuret med en container blir mindre brukt enn de øvrige.

Styret har flere ganger forsøkt å håndtere problemet med informasjonsskriv, men det har så langt ikke hjulpet. Løsningen med to ekstra containere gir heller ikke et godt inntrykk på framsiden av bygget.

Styret foreslår derfor å sette i gang med vurdering av, og eventuelt bestille og installere en bedre løsning med utvidet kapasitet. Styret foreslår i utgangspunktet at det settes opp et nytt søppelskur, tilsvarende de to opprinnelige, med 3 containere (1 container med restavfall og 2 containere med papp). Det enkle søppelskuret selges, og den frittstående containeren fjernes. Styret foreslår i utgangspunktet at denne plasseres på venstre side av dagens løsning, ved at en liten del av sykkelstativet fjernes. Følgelig vil det ene frittstående sykkelstativet flyttes til høyre side. Styret vil kun gjennomføre tiltaket dersom man med flertall i et styremøte beslutter at prisen er akseptabel.

Andre tiltak styret planlegger å iverksette:

-Styret vil henge opp et verktøy/Stang for å hjelpe beboere til å kunne dytte søppelposene helt inn for å bruke all kapasiteten fullt ut.

-Styret vil ta initiativ til å sette inn skiller mellom containere, samt forsøke å dekke til hulrom for å hindre opphoping av søppelposer/papp. Dette gjøres fortrinnsvis på dugnad.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet beslutter at det er ønskelig å finne en permanent, bedre og mer håndterbar løsning på problemene knyttet til avfallshåndteringen i sameiet. Styret vil vurdere løsninger og priser, og eventuelt vedta og gjennomføre utbedring

Vedtak:
Årsmøtet ønsket enstemmig at styret skal jobbe med permanente løsninger på avfallshåndteringen, som framlegges med kostnadsestimat på senere årsmøte. Det framkom i diskusjonen til saken at det også er ønskelig å utrede nedgravde containere på siden mot Wilhelm Færdens Vei. Styret skal se på og utrede mulige løsninger og kostnadsoverslag.

7.3. Alternativ bruk av fellesareal i fellesvaskeriet

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
Sameiets vaskeri har i flere år hatt færre og færre brukere. Oversikten de siste 12 månedene viser at det har vært 12 unike brukere av vaskeriet totalt. Så langt i 2024 har det kun vært 4 unike brukere. Inntektene for 2023 var ifølge regnskapet på kr 2 600. Vedlikeholdskostnadene alene var på kr 15 200. I tillegg kommer forbruk av vann og strøm, drift av betalingssystemet og generell oppfølging. Styret har for flere år siden stengt ned tørkeskapene som kostet sameiet store summer i året for svært lite bruk. Det ble også besluttet at det ikke skulle kjøpes ny vaskemaskin når maskin nummer 2 ble ødelagt.

Sameiet har da store arealer som nå ikke brukes, eller brukes svært lite. Styret har derfor sett på om det finnes alternativ bruk, som både kan komme flere beboere til gode og som kan løse andre utfordringer. Styret har kommet fram til at arealet innerst i vaskeriet (der tørkeskapene er) potensielt kan omgjøres til en låst sykkelbod. I tillegg kan det vurderes å sette inn verktøy til vedlikehold av sykler etc., smørebenk til ski og/eller et område til å skylle av sykler, dekk, barnevogner, hunder og annet man kanskje trenger å rengjøre uten å ta det inn i seksjonene. Styret har undersøkt med kommunen som gir tilskudd til slike tiltak.

Styret har vurdert et slikt tiltak vil kunne bidra positivt på flere måter:

- Tiltaket gjør at fellesareal som i dag er lite i bruk, vil kunne bli brukt mer.
- Tiltaket kan gjøre seksjonene mer attraktive ved salg, og muligens oppnå høyere priser.
- Tiltaket kan redusere tyverier av sykler fra utsiden og oppgangene.
- Tiltaket kan frigjøre plass under trapper, i boder og i sykkelstativene.

Styret ønsker en beslutning fra årsmøtet på om et slikt tiltak bør utredes og planlegges. Dersom det er flertall for tiltaket, vil styret komme med en konkret plan og kostnadsoverslag til et senere bruk. Det vil også gis mulighet for innspill til bruk/planlegging. Styret ønsker da ikke å sette i gang med en omfattende planlegging/utredning med mindre det er et tiltak flertallet på årsmøtet ønsker.

Styret vil samtidig utrede en lav pris per måned for å ha en plass i sykkelboden, som kan finansiere noe av prosjektet og hindre opphopning av ubrukte sykler.

Det kom enkelte innspill/kommentarer:
Kommentar 1: Seksjonseier fra seksjon 18 kommenterte at HMS-regler hindret noen typer bruk av fellesarealer.
Svar: Styret kom med tilsvar om at hunder og andre kjæledyr er tillatt etter sameiets ordensregler og ikke forbudt i sameiets vedtekter. HMS-regler forbyr også kun hunder på steder der næringsmidler serveres og omsettes (dersom det er fare for mattryggheten).

Kommentar 2: Seksjonseier fra seksjon 18 kommenterte At det muligens er asbest-problematikk knyttet til omgjøring av arealet i vaskeriet.
Svar: Styret informerte om at dette skal være sanert av tidligere styre, men at det selvsagt skal sjekkes i planleggingen/utredingen.

Kommentar 3: Seksjonseier fra seksjon 18 kommenterte Det kom innspill om at problematikk knyttet til fukt, og avtrekk kunne bli et problem.
Svar: Styret informerte om at alle slike problemstillinger vil bli vurdert og eventuelle nødvendige løsninger bli inkludert i et forslag som framlegges.

Det kom inn ulike forslag knyttet til alternativ bruk av arealet:

- Treningsrom
- Gjenbruksrom

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet gir sin tilslutning til å utrede alternativ bruk av fellesarealet i vaskeriet. Vaskeriet planlegges avviklet i framtiden grunnet lite bruk og større underskudd knyttet til drift og vedlikehold.

Utredningen skal resultere i konkrete forslag det kan stemmes over i et framtidig årsmøte.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 14 stemmer for, 1 stemme mot.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Christoffer Egidius Navn: Carl F. Dietrichson

VEDTEKTER, HUSORDENSREGLER MED MER.PDF

Informasjon til nyinnflyttede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hilsen Styret.

VEDTEKTER, HUSORDENSREGLER MED MER.PDF

VEDTEKTER

FOR SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 5

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

Sist endret i årsmøte 25.04.2024

1. NAVN

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Sameiet har ingen adgang til parkering på fellesarealene.

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

Før øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 34.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

For øvrig vises det til bestemmelsene i eierseksjonsloven § 35.

5.6. Forsikringer

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

5.7 Særskilte bestemmelser

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

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

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN AKSEPT
ULLEVÅLSVEIEN 14
0171 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 92-25-0155 (Daniel Svendsen)
Vår referanse: 3704744/25983357
Bestilling: C3 2025-03-19 (6) 50

Dato
19.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27145	105	22.9.1983	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	46	50	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/27145/105
Uthentet 2025-03-19 10:33

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 5.

BYSKRIVEREN I OSLO
OSLO SKIFTE- OG EKSEKUSJONSRETT
22 SEP. 83 027145
DAGBOKFØRT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

Rett kopi
Nils A. Øgland
Advokat

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3842	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 3842
1	2	3	1	2	3
1	B	54	21	B	66
2	B	67	22	B	68
3	B	69	23	B	50
4	B	66	24	B	72
5	B	66	24	B	54
6	B	68	26	B	67
7	B	50	27	B	69
8	B	72	28	B	66
9	B	54	29	B	66
10	B	67	30	B	68
11	B	69	31	B	67
12	B	66	32	B	54
13	B	66	33	B	54
14	B	68	34	B	67
15	B	67	35	B	69
16	B	54	36	B	66
17	B	54	37	B	66
18	B	67	38	B	68
19	B	69	39	B	50
20	B	66	40	B	72
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

ett kopi
ils A. Øgland
Advokat

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3842	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
41	B	54	21		
42	B	67	22		
43	B	68	23		
44	B	66	24		
45	B	66	24		
46	B	68	26		
47	B	50	27		
48	B	72	28		
49	B	54	29		
50	B	67	30		
51	B	69	31		
52	B	66	32		
53	B	66	33		
54	B	69	34		
55	B	50	35		
56	B	72	36		
57	B	53	37		
58	B	77	38		
59	B	77	39		
60	B	53	40		
Sum teller skal stemme med nevner		3842	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

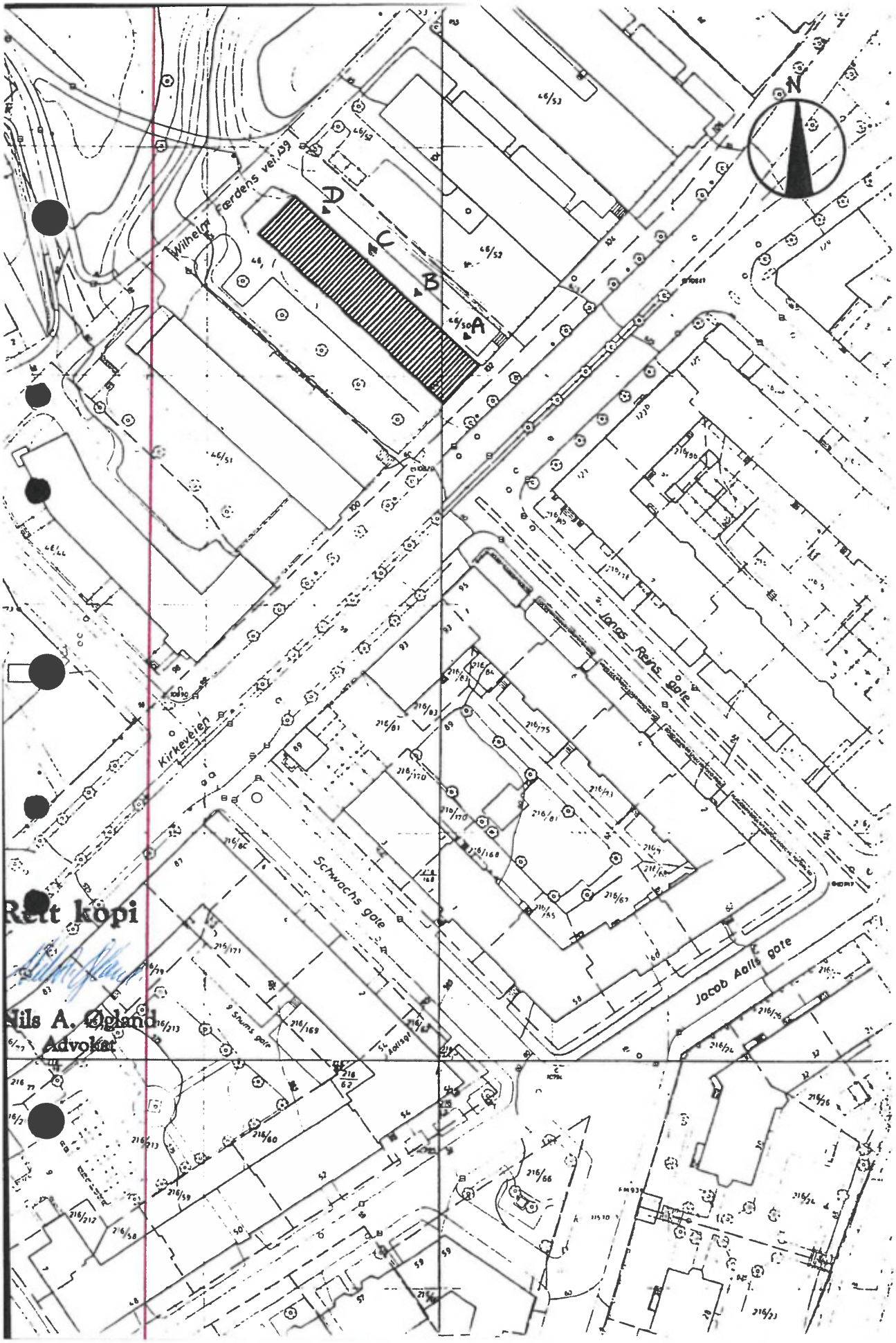
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

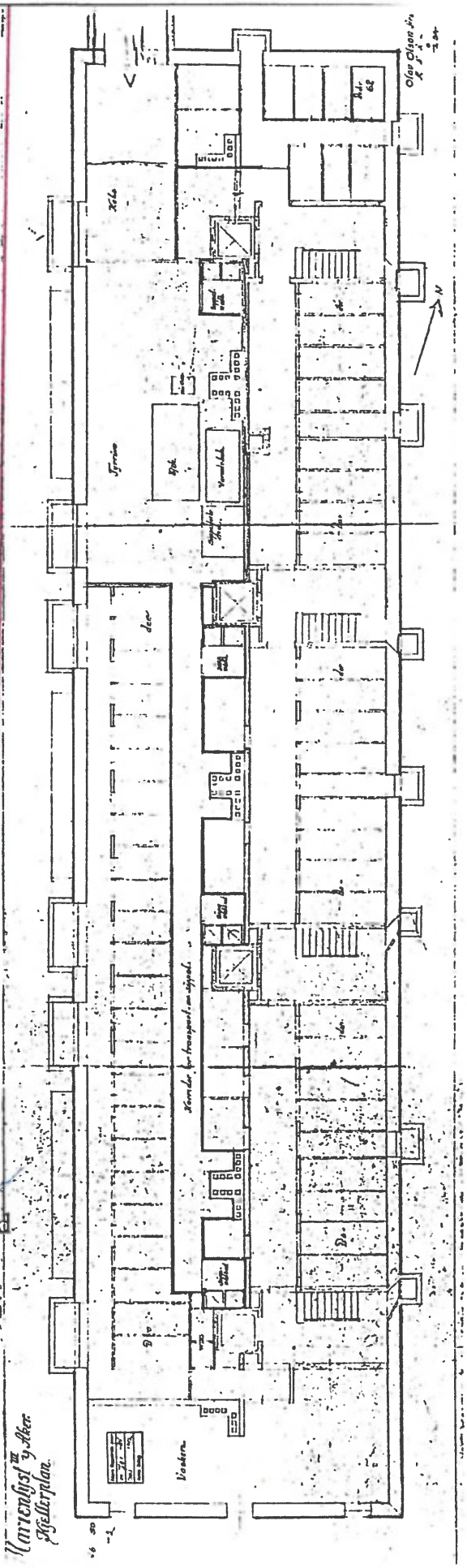
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
16.09.83	for A/S Marienlyst II
Sted: Oslo	Nils A. Øgland / Jo Frydenberg

Dokumentet returneres til:

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


1.
N
D
C
B
A
Wilhelm Færdens vei 59
Kirkeveien
Jonas Reins gate
Schwachs gate
Jacob Aalls gate
Rett kopi
Nils A. Ogland
Advokat
1: Situasjonsplan Marienlyst III

2.

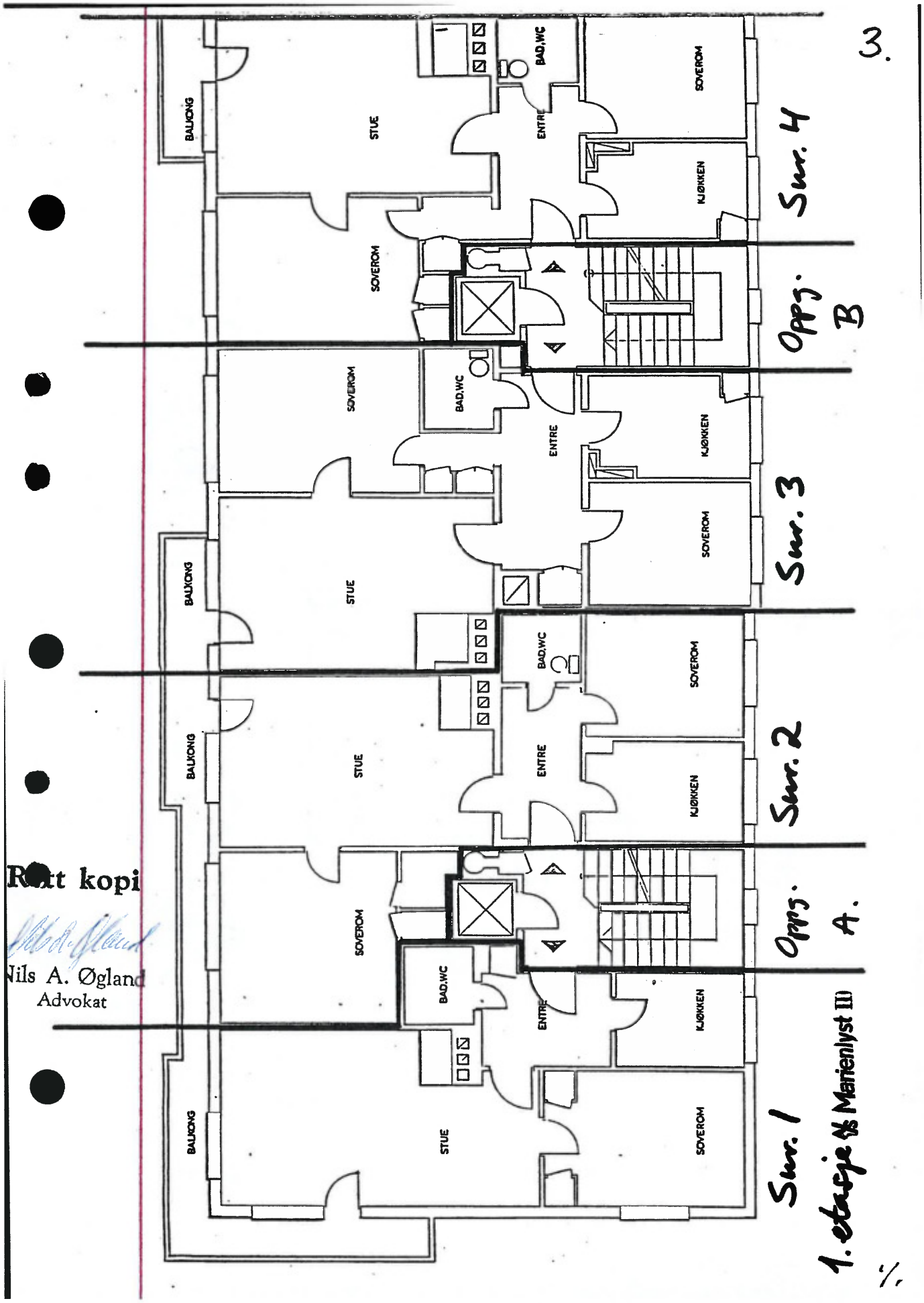


Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

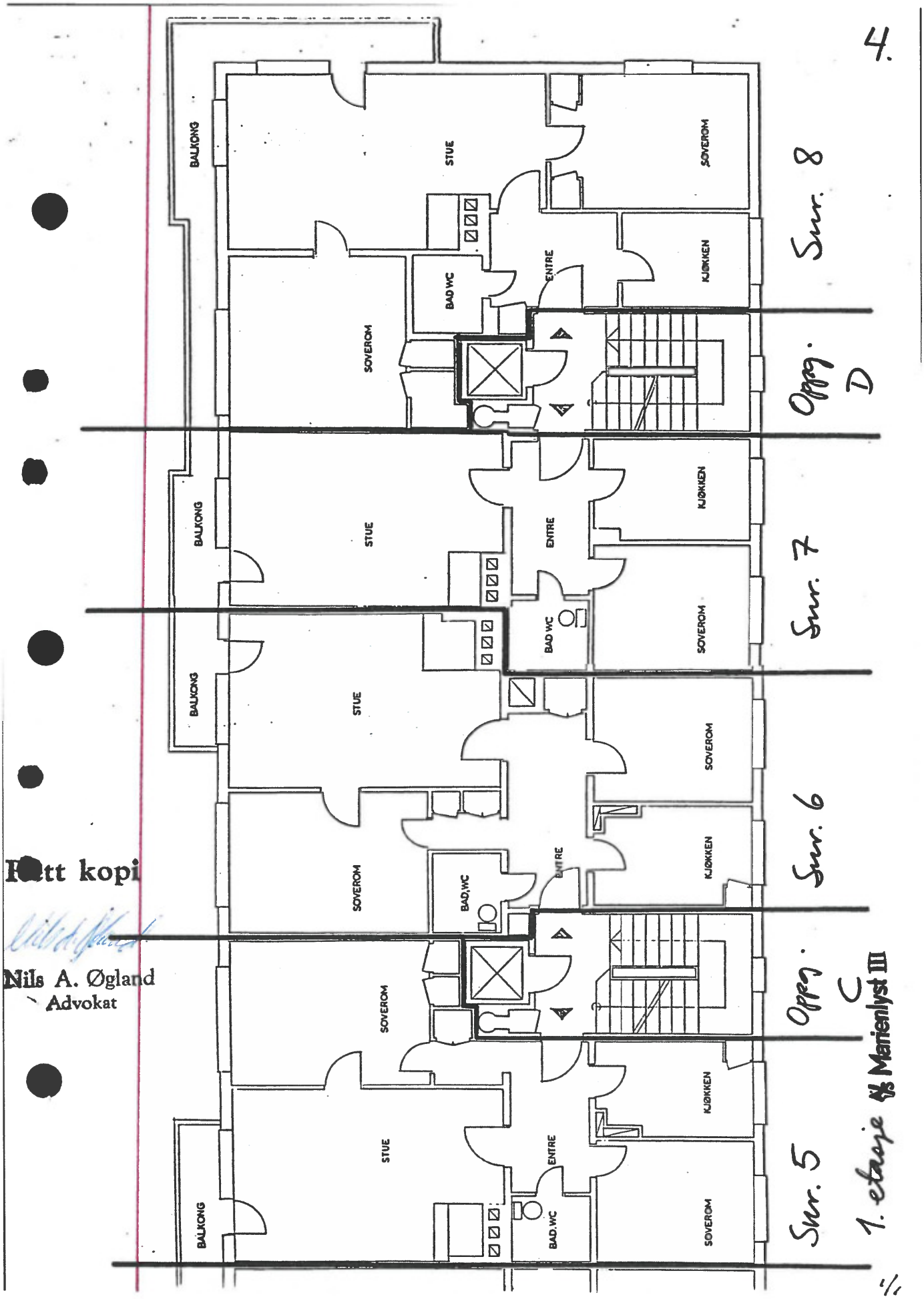
Kjeller Nr Marienlyst III

1.

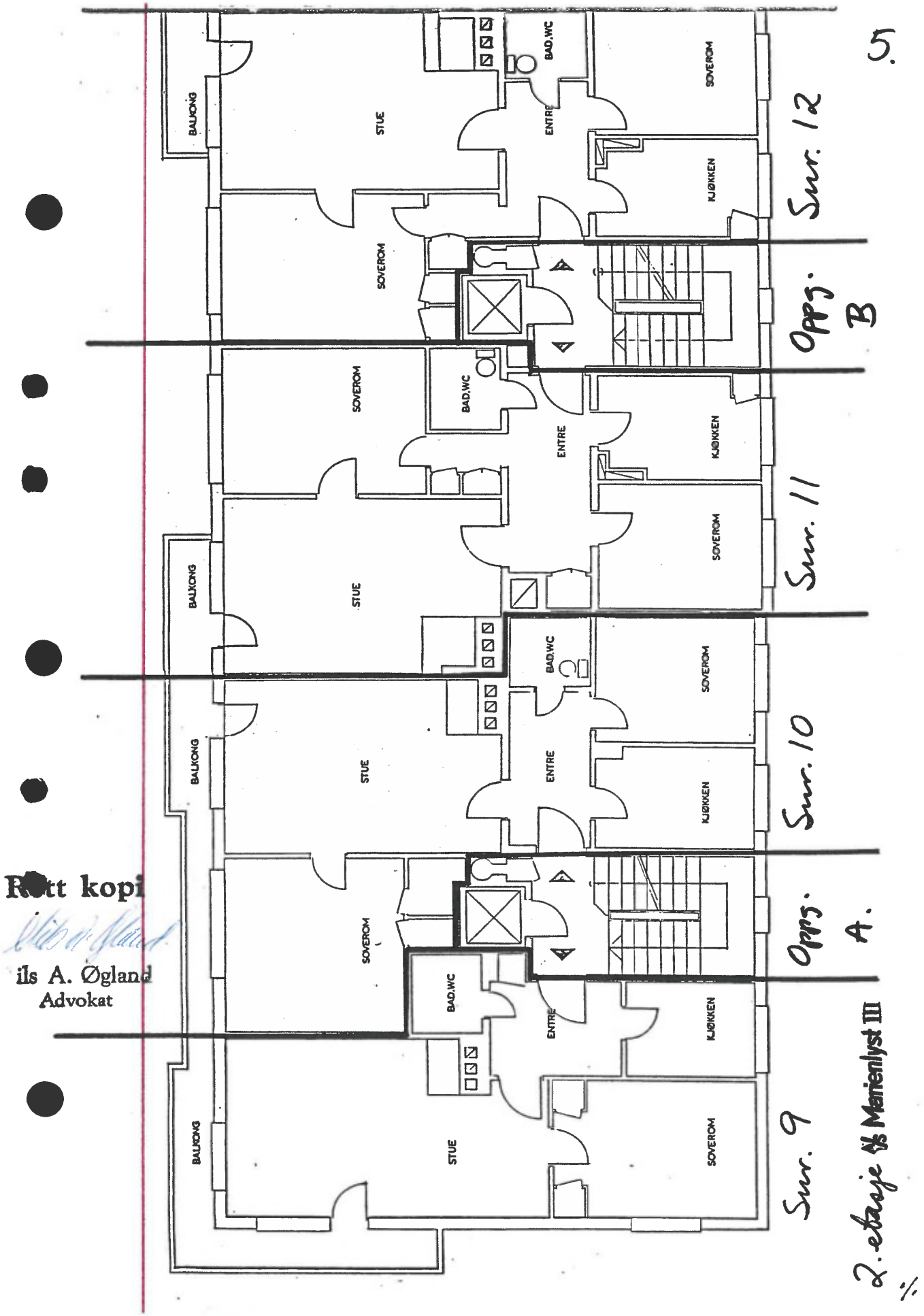


Rett kopi

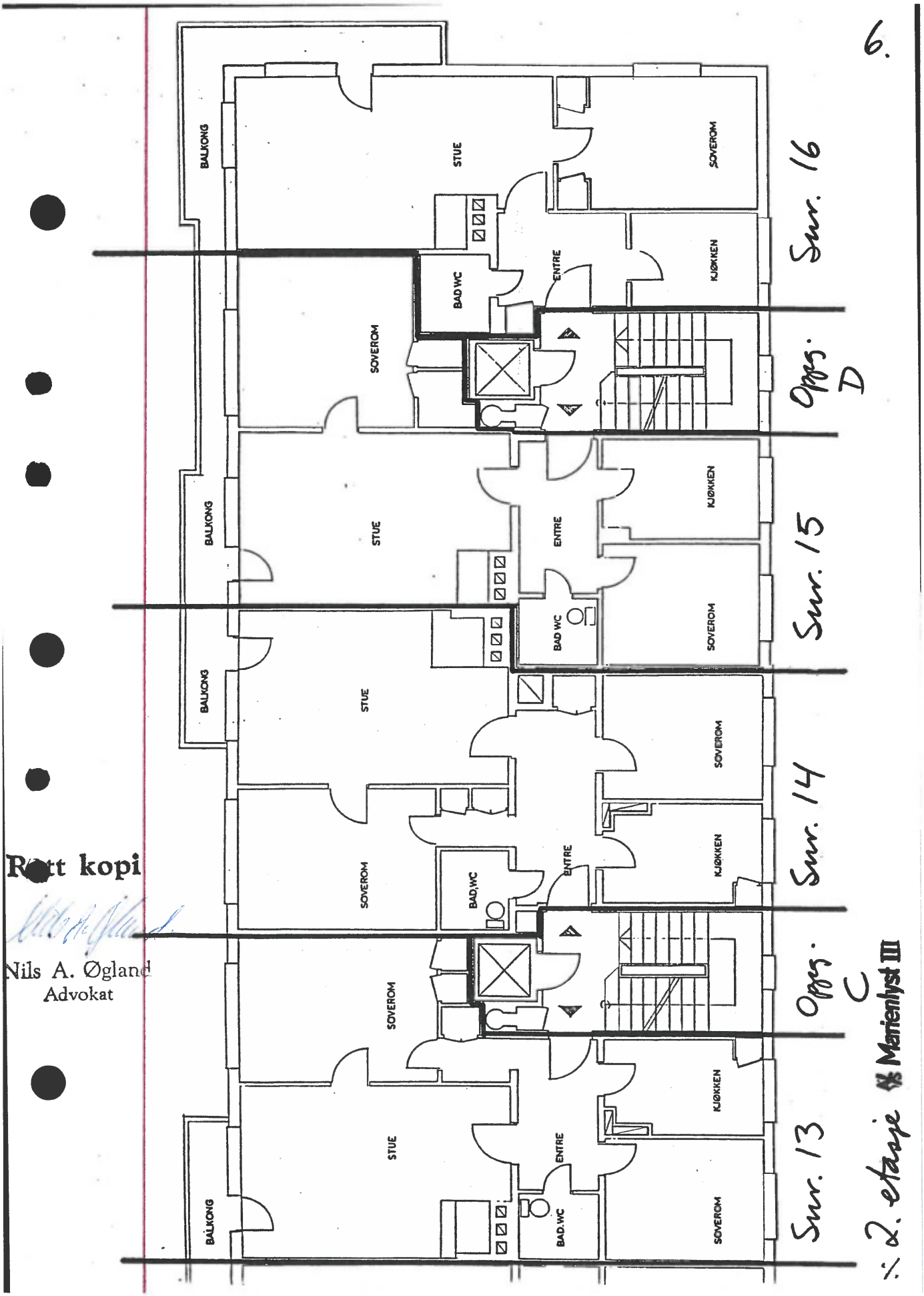
Nils A. Øgland
Advokat



Nils A. Øgland
Advokat

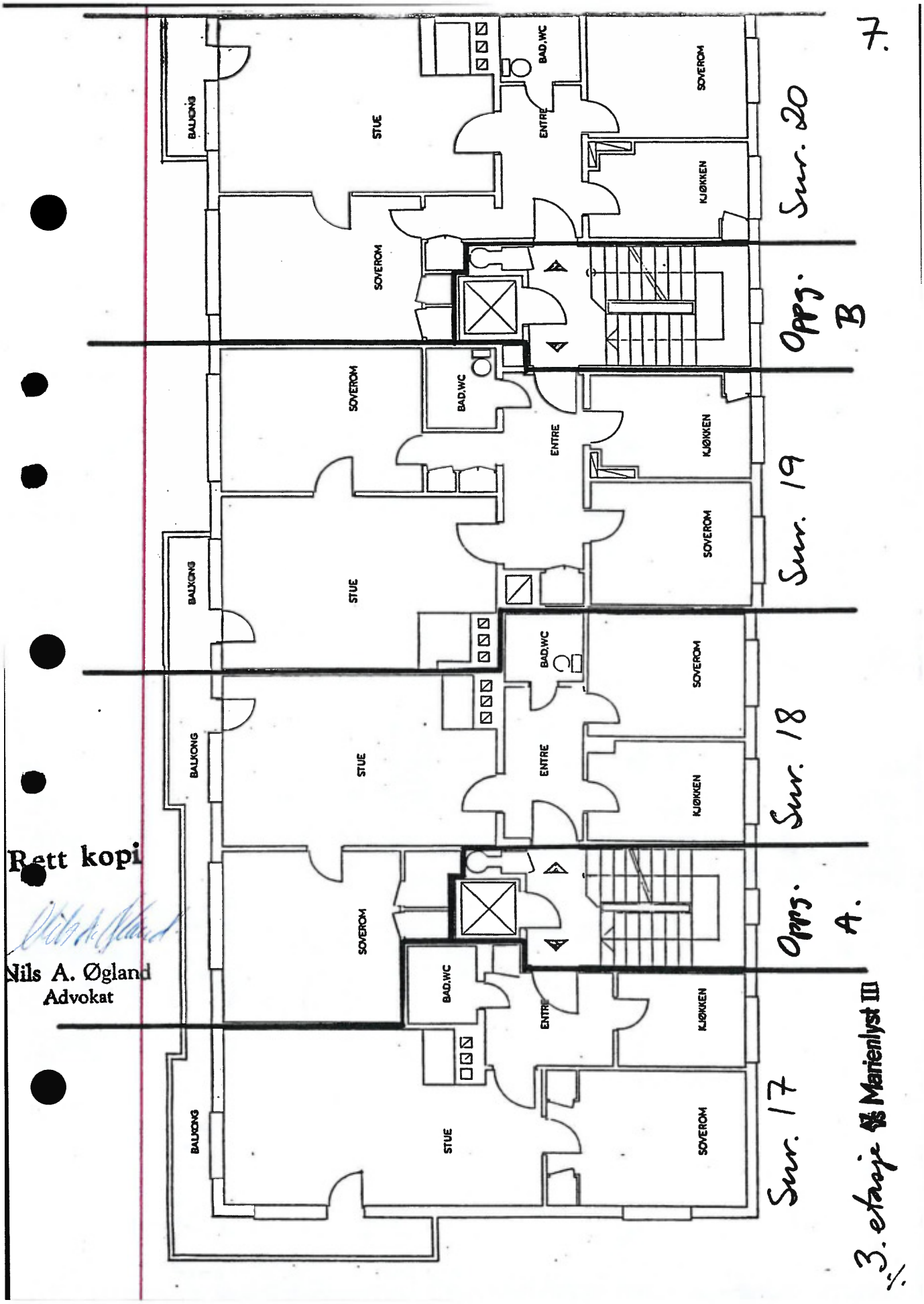


Rett kopi
ils A. Øgland
Advokat



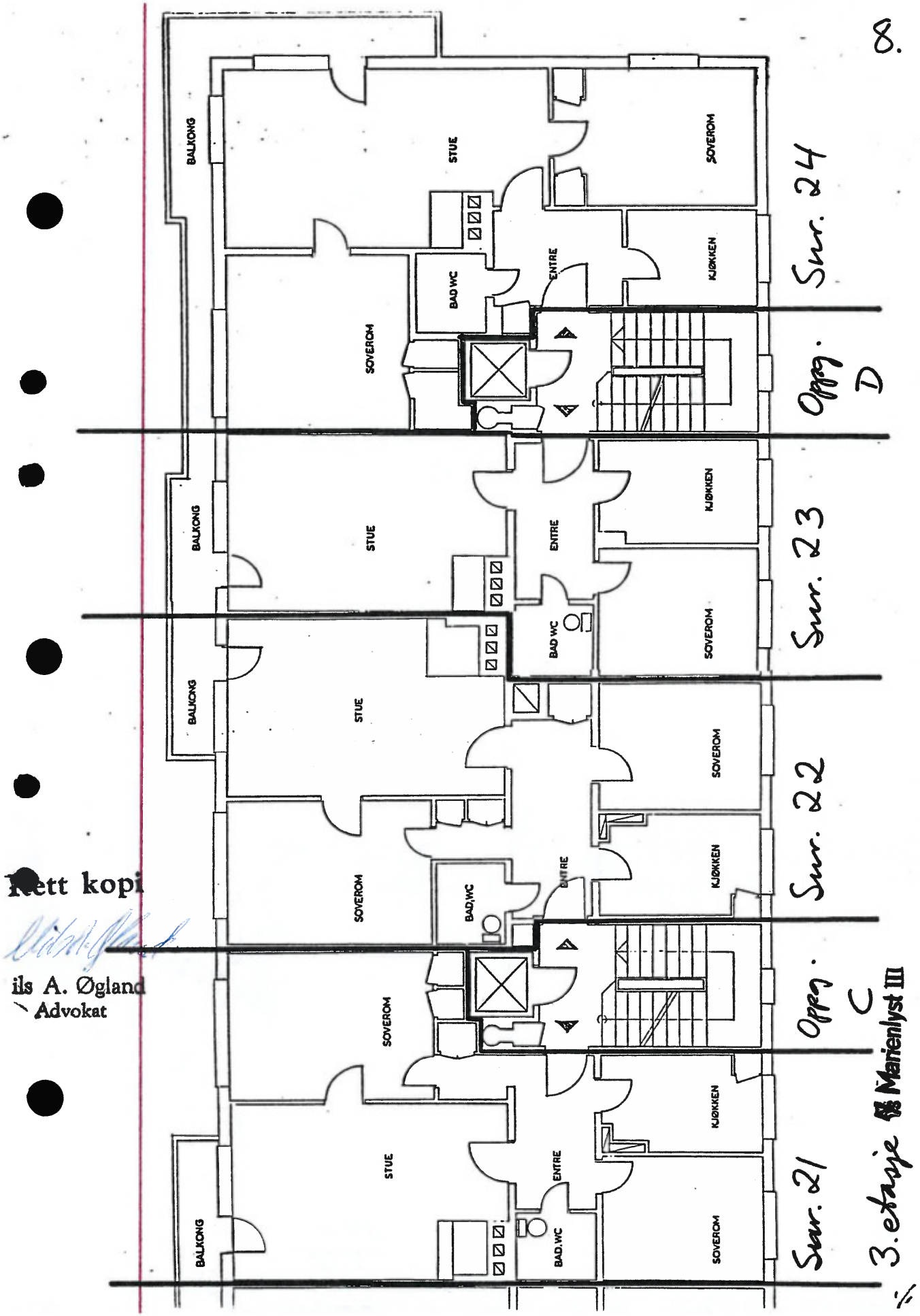
Rett kopi

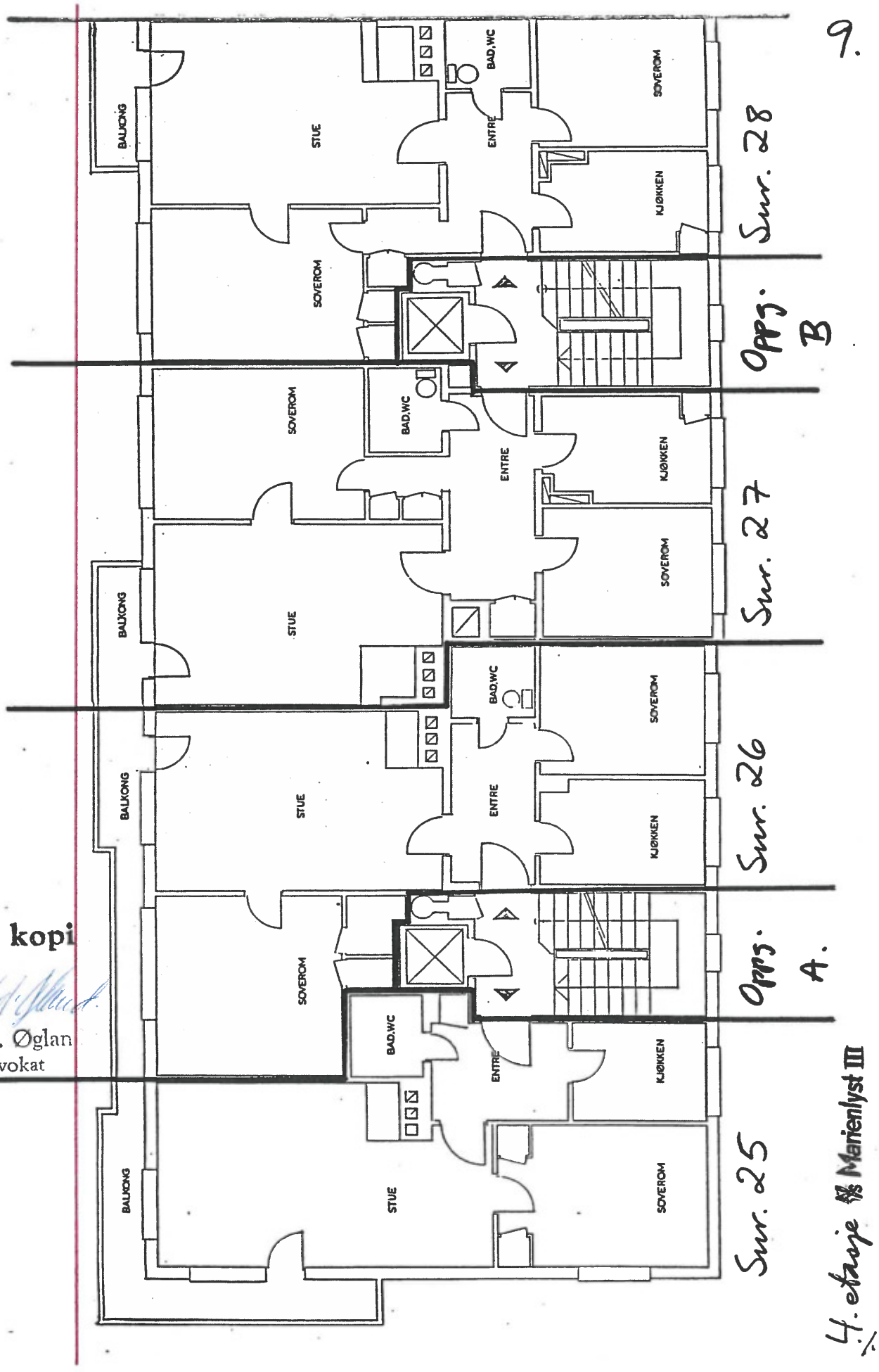
Nils A. Øgland
Advokat



Rett kopi

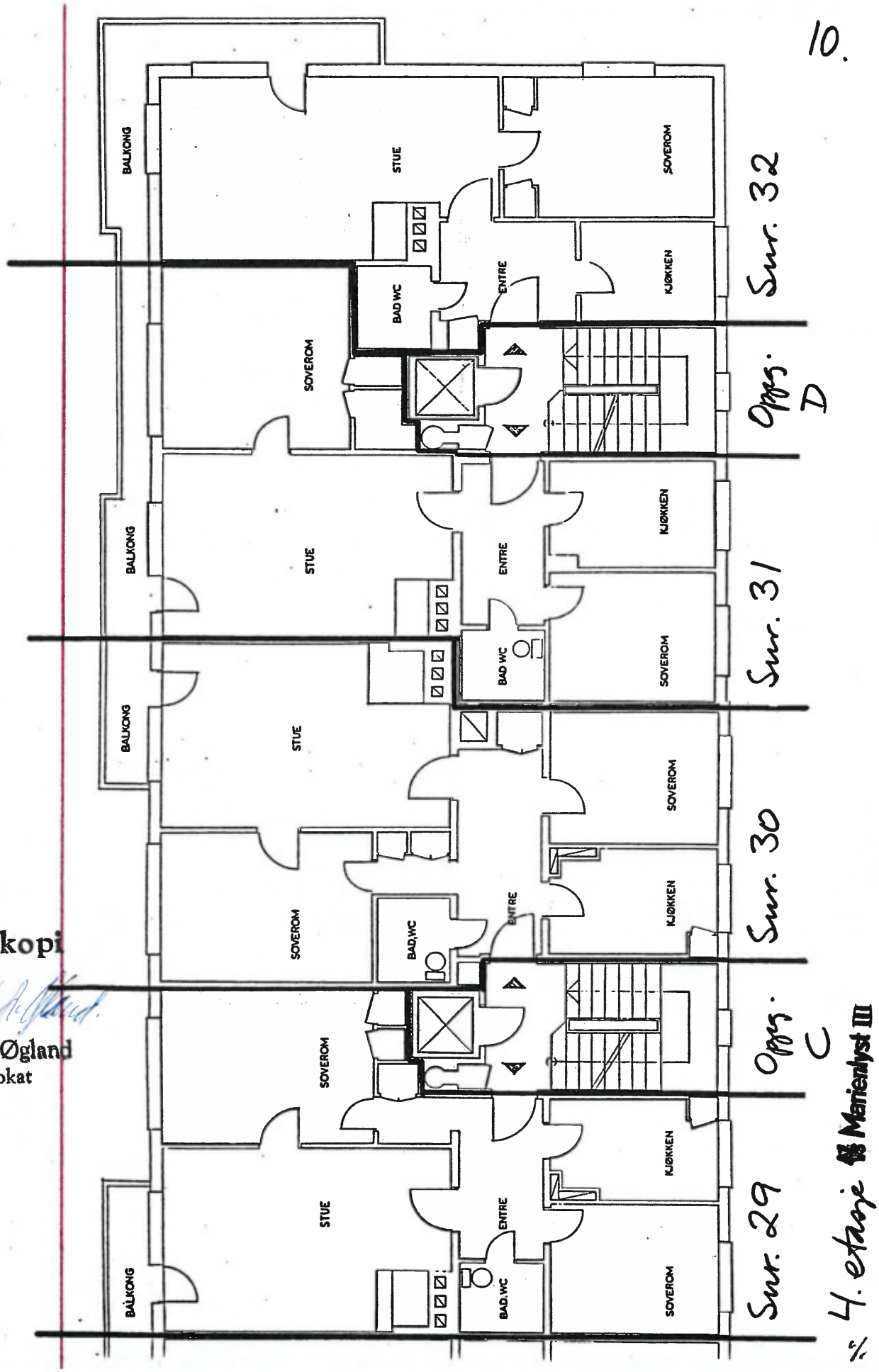
Nils A. Ogland
Advokat


8.
Sur. 24
Oppg. D
Sur. 23
Sur. 22
Oppg. C
Sur. 21
3. etasje
Marienlyst III
BALKONG
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD WC
BAD.WC
Rett kopi
ils A. Øgland
Advokat



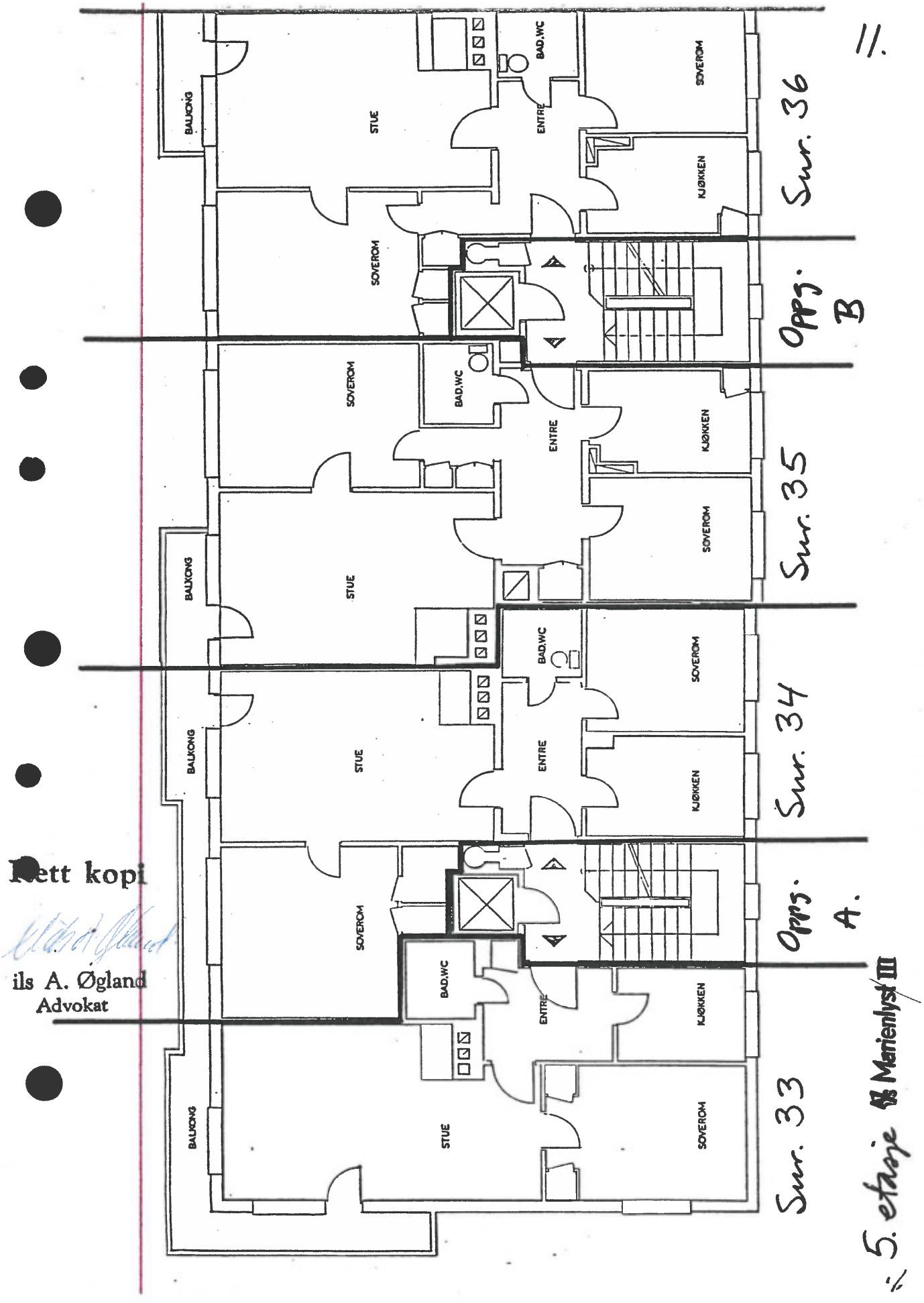
Rett kopi

Nils A. Øglan
Advokat



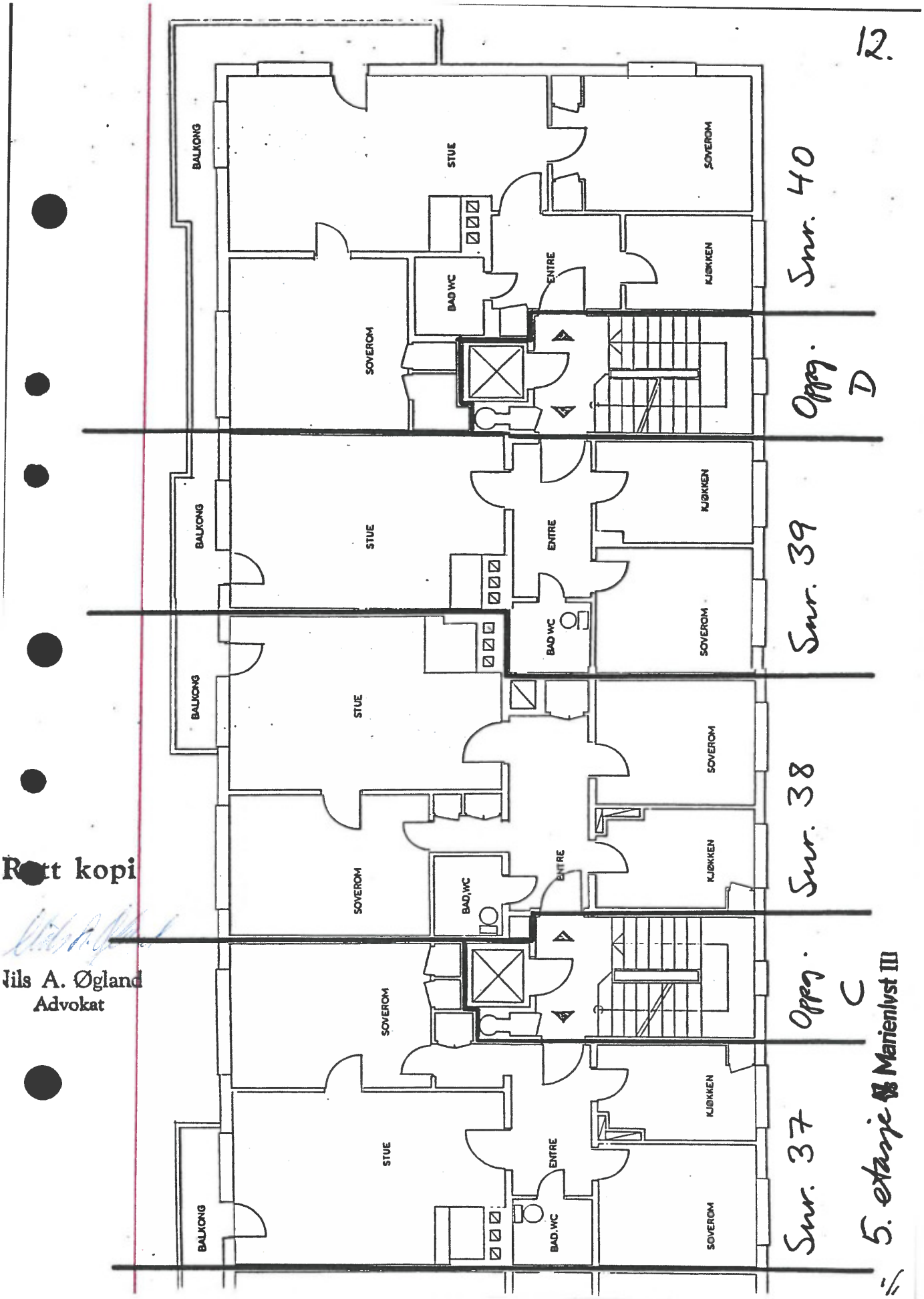
Rett kopi

ils A. Øgland
Advokat



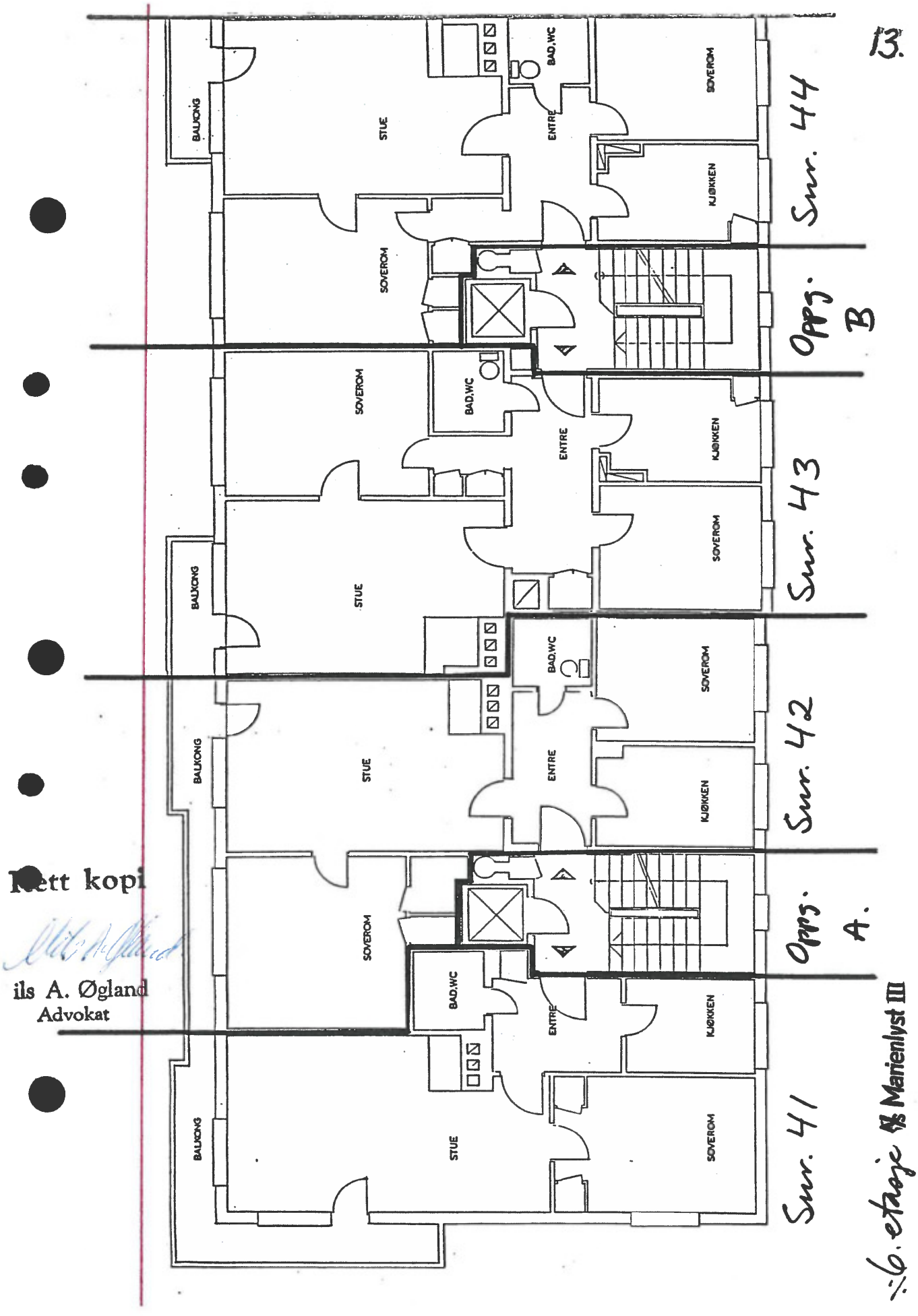
Rett kopi

ils A. Øgland
Advokat



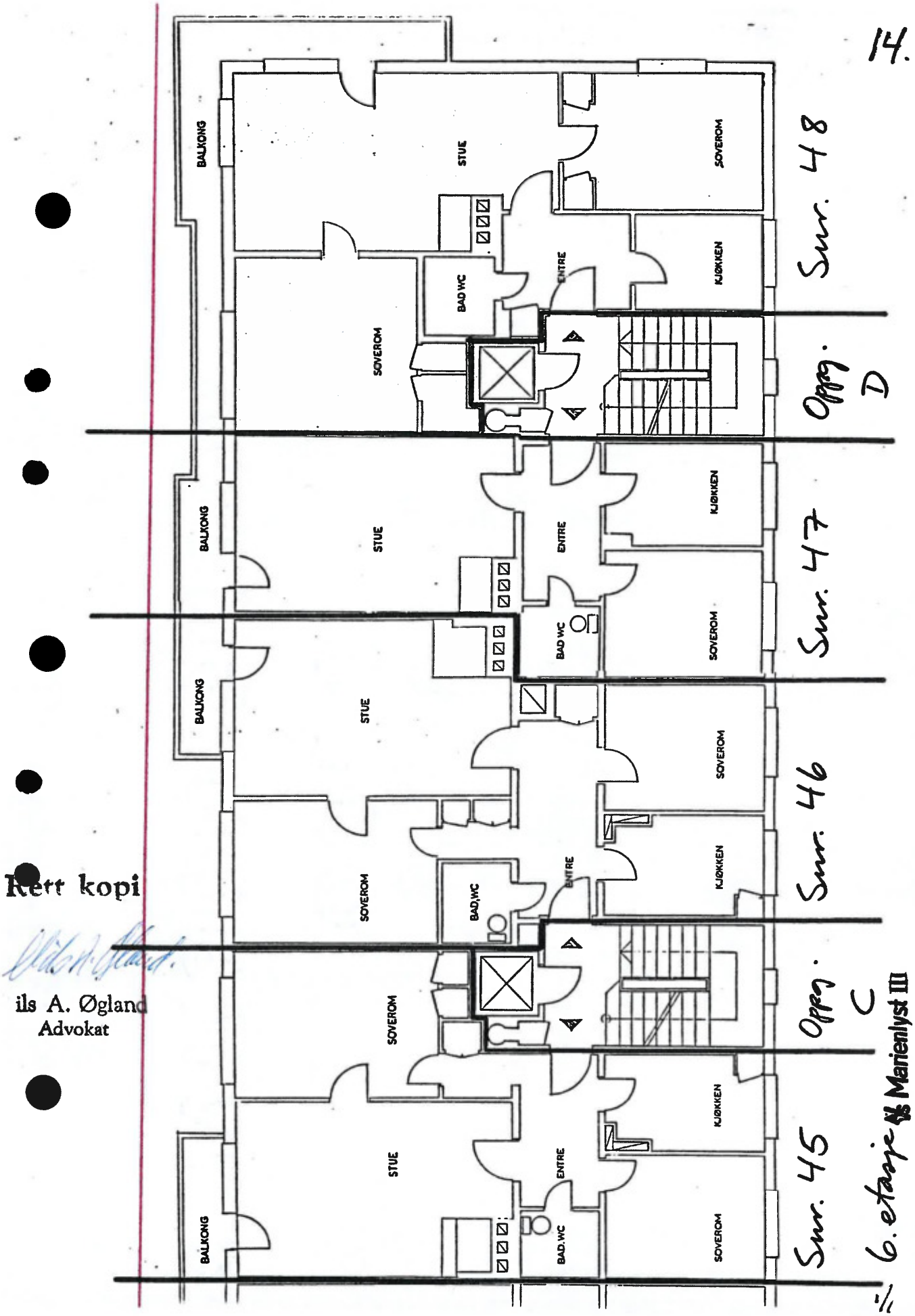
Rett kopi

Jils A. Øgland
Advokat



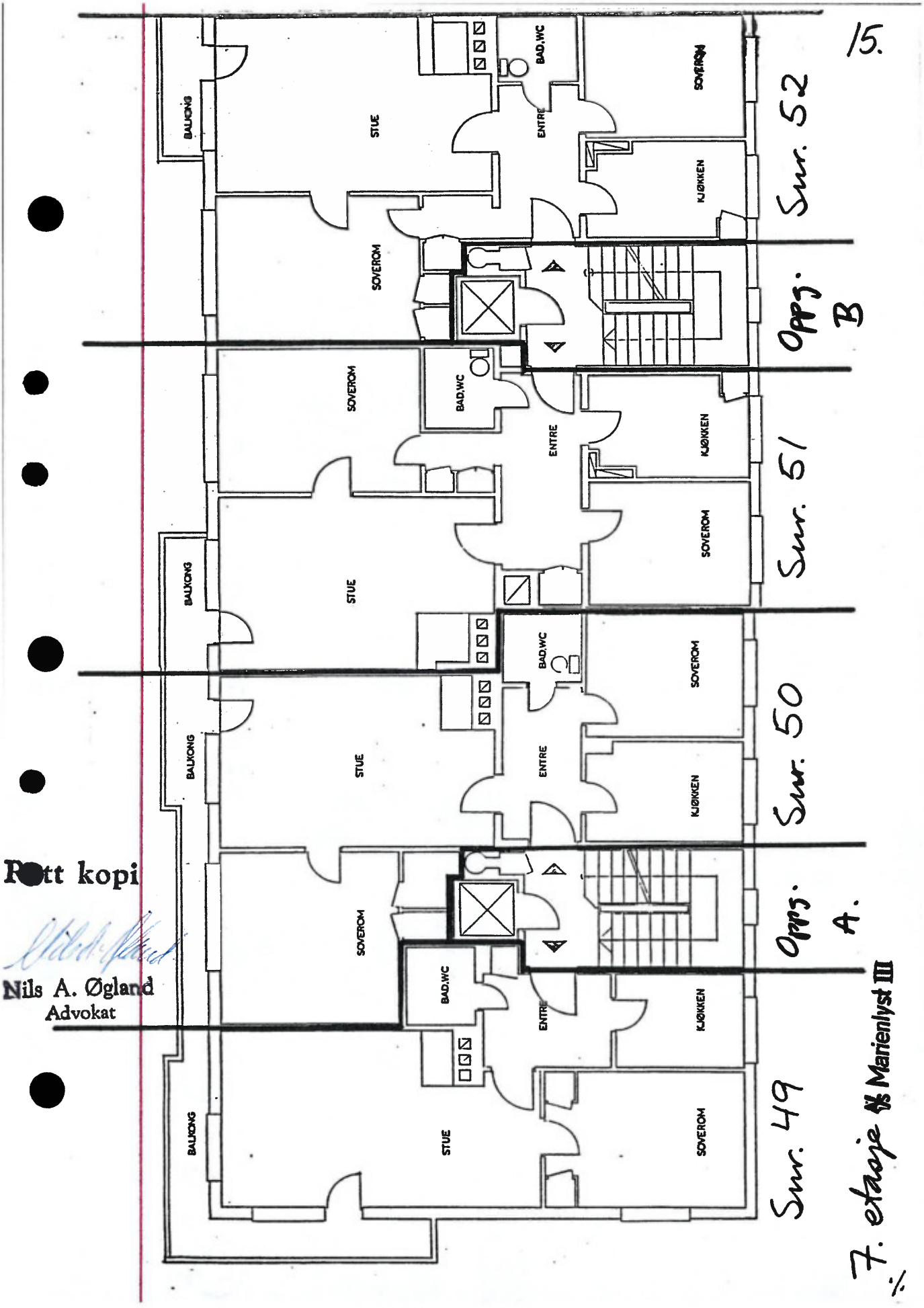
Rett kopi

ils A. Øgland
Advokat



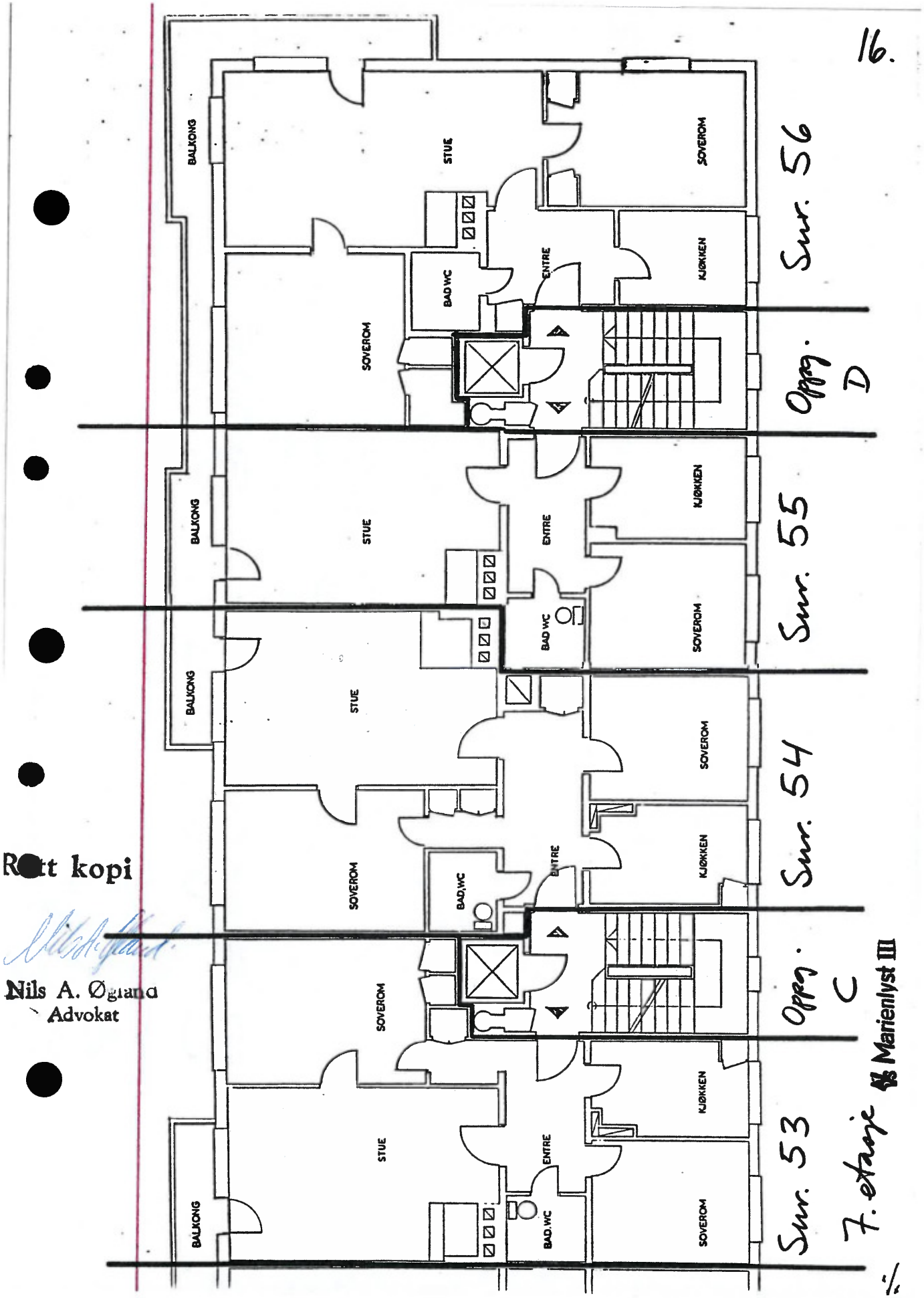
Rett kopi

ils A. Øgland
Advokat



Rett kopi

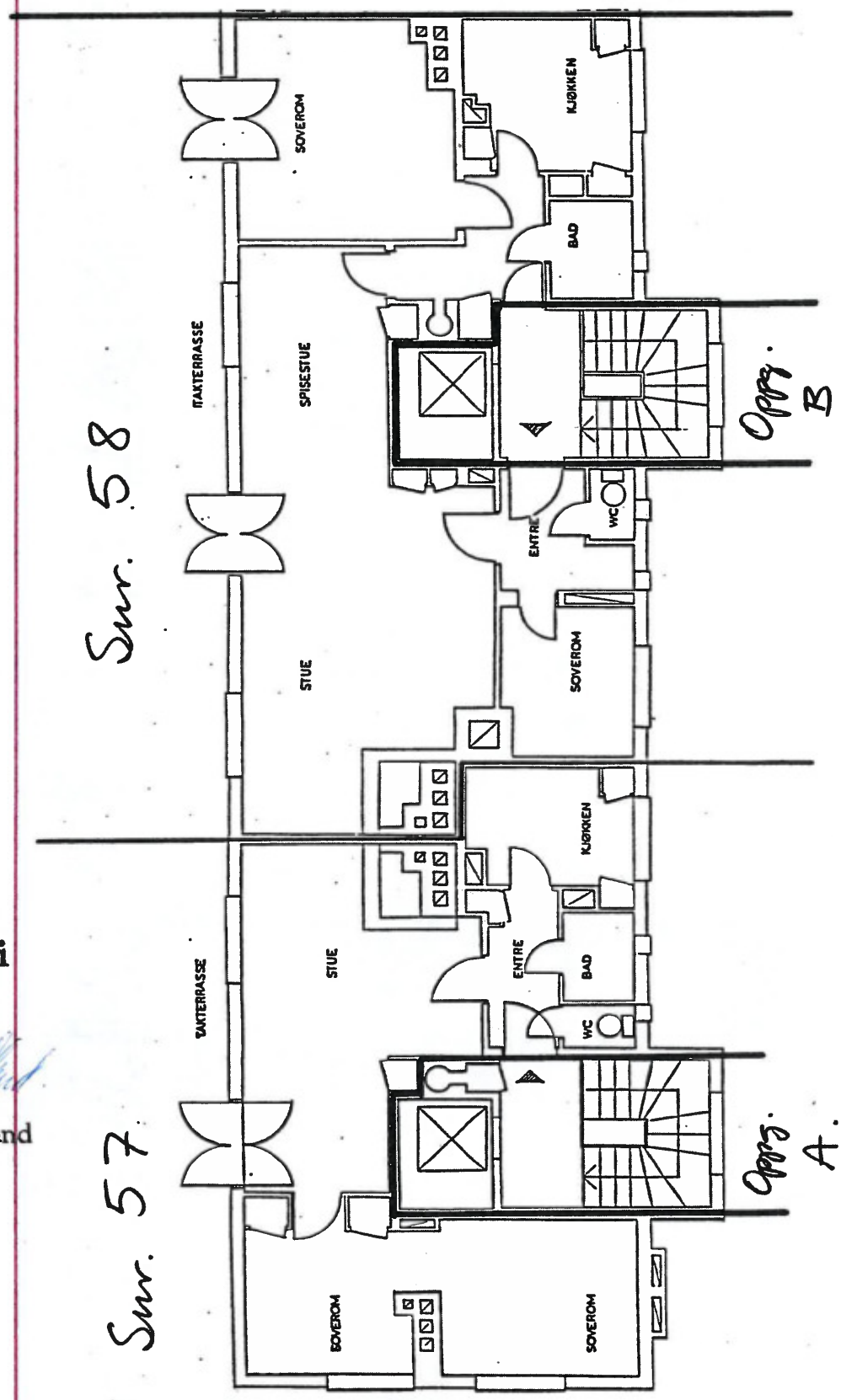
Nils A. Øgland
Advokat



Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

17.

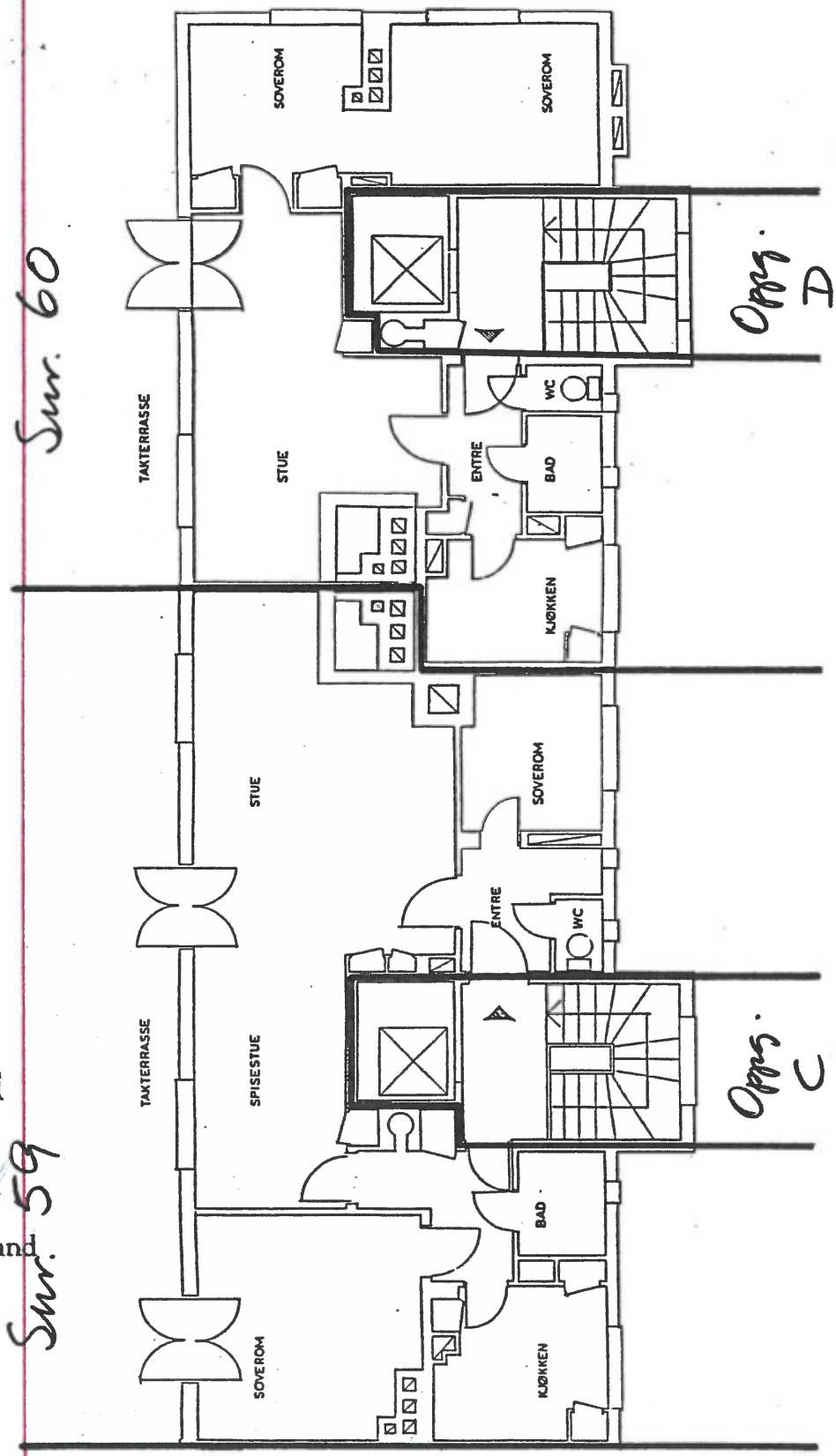


8. etasje 1/8 Marienlyst III

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

18.



Snr. 60

Snr. 59

8. etasje Marienlyst III

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold	Eksp.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.
3/1.34	24	27	Sk. forsikr. forsikr.													
		28	forsikringsbr.													
		29	— " —													
5/1.34	49	30	Sk. fra regn.													
		31	Fj. p sk. fra Jernbanen													
16/1.34	220	32	Sk. ang. tilskrivelse													
22/1.34	353	33	Avgift 29/72	24/1.34												
22/1.34	493	34	Regnung	25/1.34												
		35	— " —													
		36	— " —													
		37	— " —													
		38	— " —													
29/1.34	494	39	Sk. fra kassemester													
		40	Fj. Kjøpekontr.													
29/1.34	470	41	Sk. ang. tilskrivelse													
			tilsvar på forsikr.	31/1.34												
			Reg. tas med	17/2.34												
13/2.34	751	42	Kjøpepapir	18/1.34												
		43	takst plan	4												
		44	takst plan	4												
		45	~~forsikring~~ gebyr	4												
		46	takst. pl.	4												
20/2.34	964	47	Forsikringsbr.													
		48	— " —													
2/3.34	994	49	Regnung													
		50	— " —													
		51	— " —													
7/3.34	1056	52	Sk. fra reg. cent.													
		53	Fj. p. sk. kr. ab. Regnung													
24/2.34	1164	54	Forsikringsbr.	19/1.34												
		55	— " —	4												
		56	— " —	4												
		57	— " —	4												

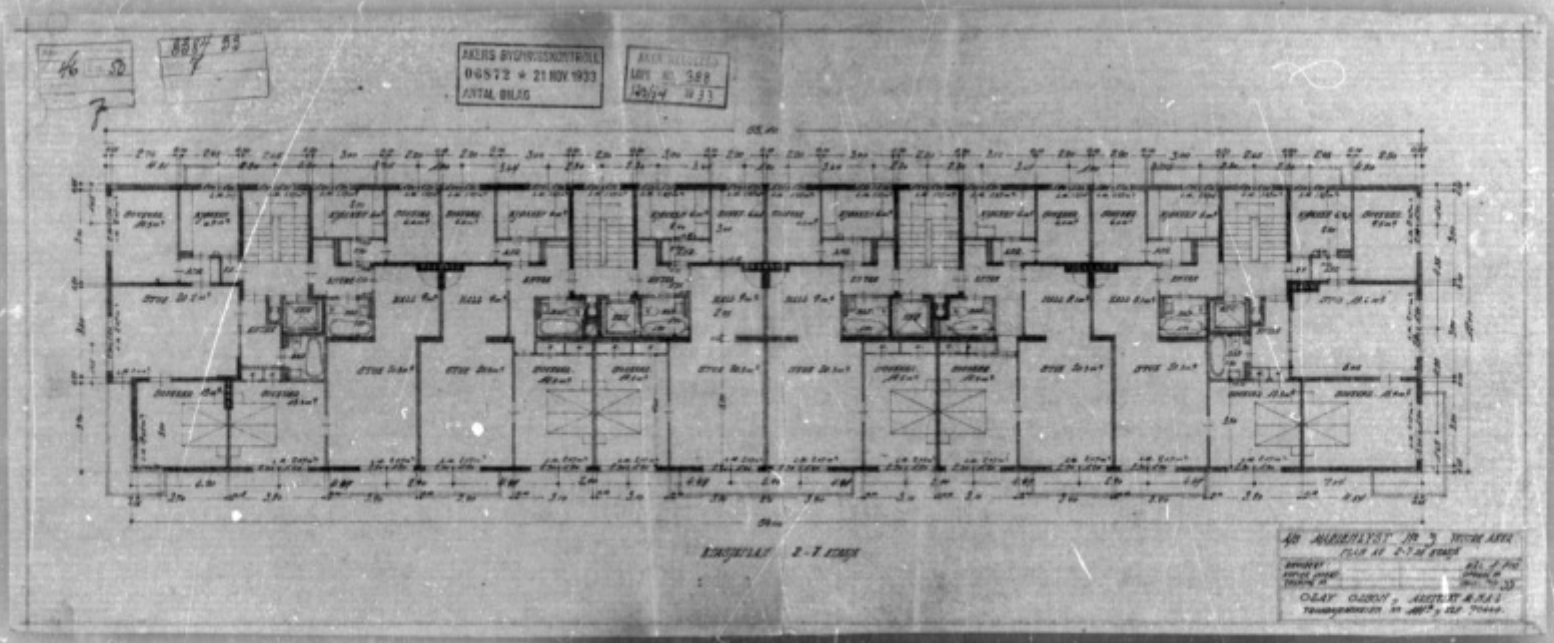
Inspeksjon

Sig.	Dat	Ins	Sig.	Dat.	Ins.	Sig.	Dat.	Ins.	Sig.	Dat.	Ins.
	1934										
	1936										
	1937										

Dytning bes.	Innflytning	Ferdig insp.	Mangler rett.
		3/4. 35	13/6-41

Gebyr	L.nr.	Att. nr.	Etasje	Grad.tal	Beløp
19/4.34		202.34		(3.995-)	3.525.-

Ferdigattest:	Arkiv:



AKERS BYGNINGSKONTROLL
06572 ✦ 21 NOV 1933
ANTAL BILAG

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

G.nr 46	B.nr. 50
Kartblad	
Bilag nr	1.

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

I.nr. 6872-33
Dat. 21/11-33
Antall bilag 12

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Angående Murmagasin i 4 etager - jernbetong.

Eier:

Murermester M. Bjørn Olsen,

adr.

Anmelder:

v. Olav Olsen, Brandbjergvn. 11 B

adr.

Sted:

Marienlyst.

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til Sørkedalen

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn.dir. (ang. vei) 20/4.34.

Brandchef: "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:

til 1ste bjelkelag:
Ingeniør J. K. Christie,
Kronprinsens gt. 17.

D.s. fra 1ste bjelkelag.

Adr.

Veierklæring innkommet: 11/12 33

Naboerklæring — —

Gebyr. 18/4 34.

Ferdigattest:

AKERS KOMMUNE
LØPE NR 388
1933

Tekn. dir. vei 22/4 34

Byggesak 3384. 33

Bygningschefs kontor den 23/11 1933

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Wilhelm Færdens vei 5C
Gnr. 46 Bnr. 50 Snr. 27 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0155

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 92 07 00 40

E-post: ellen.pike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater