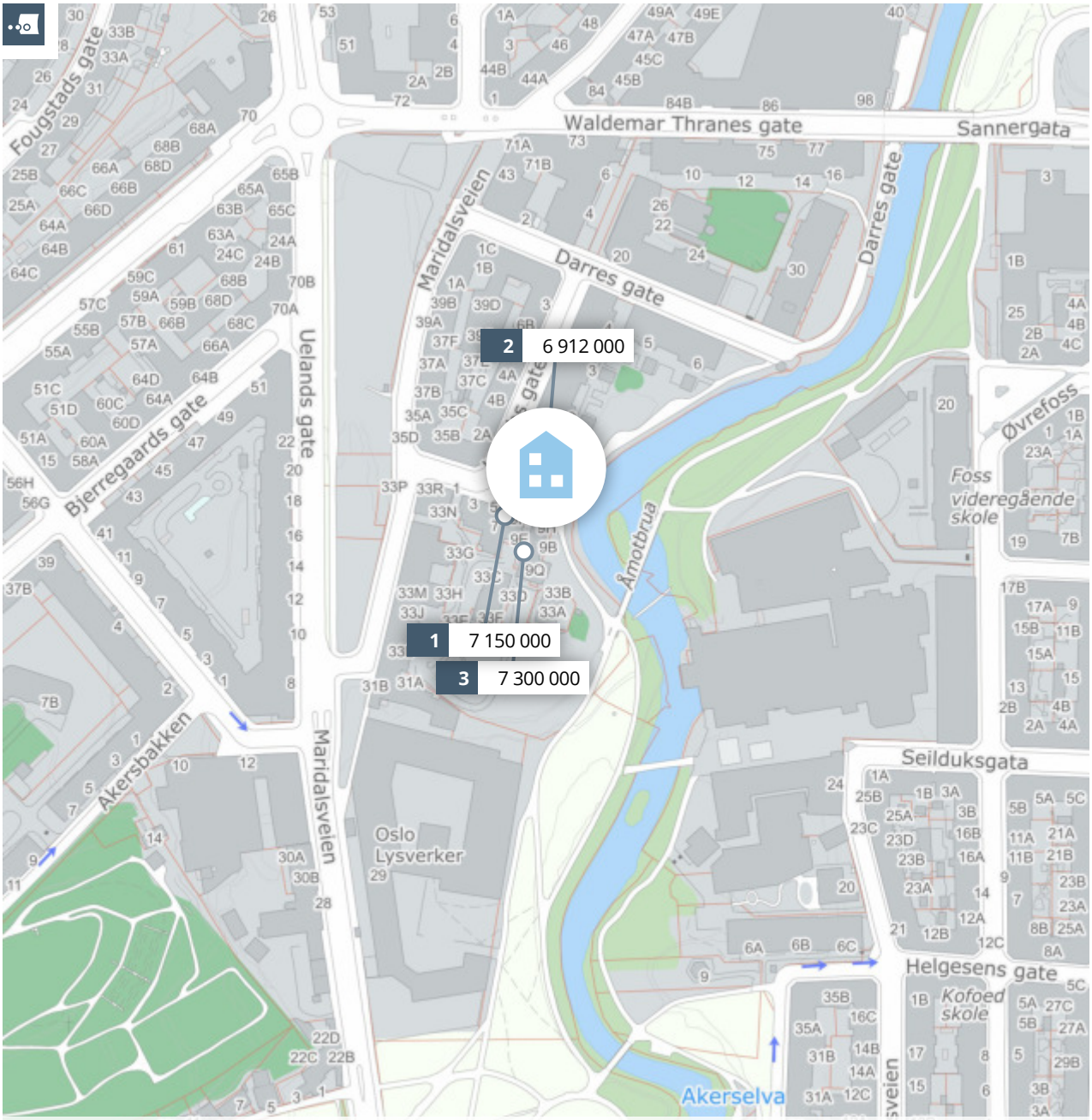
WALDEMARS HAGE 1

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

WALDEMARS HAGE 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 14.02.2025

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: Tor Martin Tinderholt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Waldemars hage 1, 0175 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 218 BNR 100 FNR 0 SNR 86 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 5

Verdivurdert til

7 500 000

20 784	7 520 784	103 024
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hauchs gate 7 64 m² 2003 4. etg 2 sov			14.08.2024	6 800 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**111 719**
2	Waldemars hage 1 62 m² 2005 5. etg 2 sov			14.08.2024	6 300 000	**6 900 000**	12 000	6 912 000	**111 484**
3	Hauchs gate 9 F 68 m² 2003 2. etg 2 sov			04.02.2025	7 000 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**107 353**

Waldemars hage er kjent for sine flotte grøntområder og rolige oase. Her får du en 3-roms leilighet med høy standard og nydelig utsikt mot Akerselva.

Leiligheten er fra 2005 og har moderne og tekniske kvaliteter som heis, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme. Det bys på en luftig stue med enorme vindusflater og utgang til en fantastisk balkong vendt mot idylliske omgivelser. Totalrenovert kjøkken i 2020. Videre er det et delikat bad og to gode soverom.

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



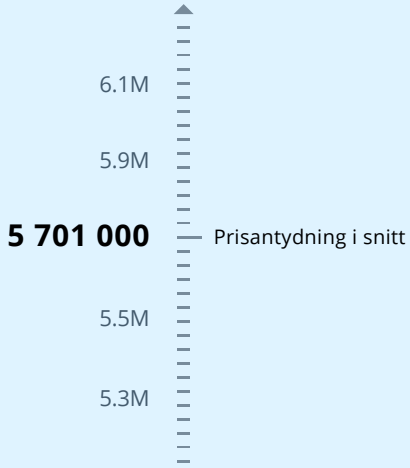
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.02.2022	08.04.2022	10.06.2022	7 000 000	6 875 000	16 000	6 891 000
07.10.2018	16.10.2018	20.11.2018	5 900 000	5 600 000	19 967	5 619 967
17.04.2012		17.04.2012	-	3 800 000	-	3 800 000
22.12.2005		22.12.2005	-	2 260 000	-	2 260 000

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

31
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

33
leiligheter solgt

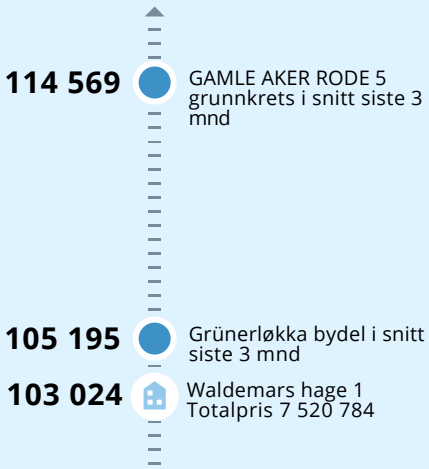


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92240367

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joachim Bråthen	Birte M Tangeraas Hansen

Gateadresse
Waldemars hage 1

Poststed	Postnr
Oslo	0175

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

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

Beskrivelse: Noen sprukne små fliser på bad.

Document reference: 92240367

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet møbler på bad inklusive benkeplate, skap og servant.
Arbeid utført av	Alt innen VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92240367

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 92240367

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 92240367

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Bråthen	d90328f0941edac1f61c8d5b f1ea8e30c2919acb	14.02.2025 08:18:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birte Malene Tangeraas Hansen	105dfea4dace12d1941295c4 16bb52db9e103f94	14.02.2025 08:21:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92240367

- 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

Tilstandsrapport

3-roms leilighet med balkong, beliggende i bygningen 2.etasje.

Waldemars hage 1, 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 100, snr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 20.08.2024 **Rapportdato:** 13.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-24280 **Referansenummer:** UP9665

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 2. etasje med attraktiv og sentral beliggenhet på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Hovedsakelig eikeparkett og glatte, malte flater ellers i boligen.

Balansert ventilasjonsanlegg.
Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Kjøkkeninredning fra 2020 med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med gulvvarme fra byggeåret.
Dusjsone med svingdører i glass.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue balkong med utsyn til nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod i fellesarealer.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

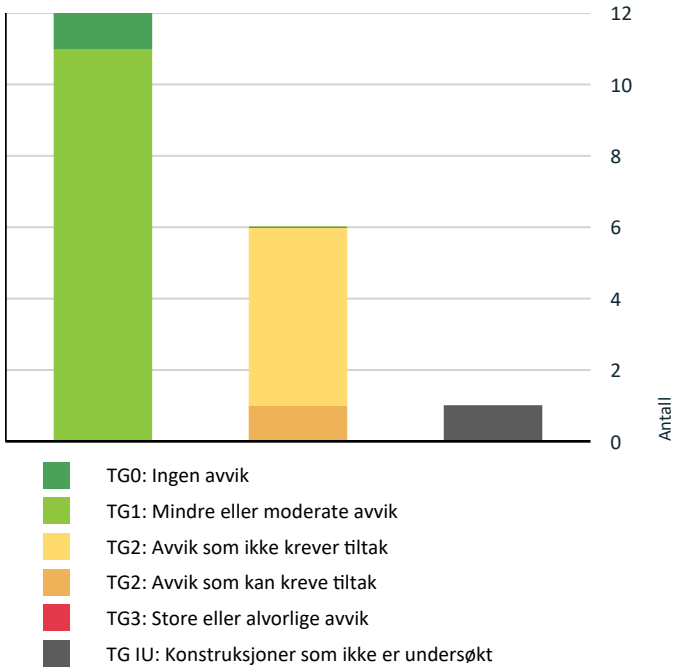
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med balkong, beliggende i bygningen 2.etasje.
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod.

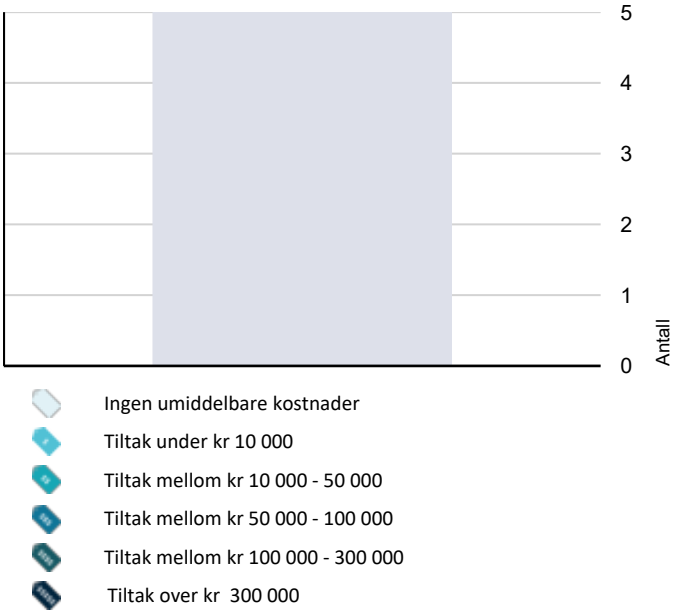
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong, beliggende i bygningen 2.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/Stue > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG,



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har aluminiumsvindu med isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismer på noen av vinduene.

De fleste vinduene er ca. 19 år og grenser til TG2 på bakgrunn av alder. Ved 20 år er halvparten av forventet levetid oppbrukt, og det må tas i betraktning at feil og mangler kan begynne å oppstå med tanke på alderen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B 30/DB40).
Elektronisk lås er montert.

Balkongdører (skyvedører) med glassfelt og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder annet en normal bruksslitasje.
Balkongdører nærmer seg tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord på betongdekke.
Rekkverk i stål og glass. Ballkongen har utvendig stikkontakt og utelys.

Rekkverkshøyde målt til ca. 94 cm.

–

Franskbalkong på ett soverom med rekkverk i glass.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper i betong
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Flatt tak tekket med papp/membran.
Bygget er oppført i bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
Fasaden er forblendet med tegl.

–

Bygningen stod ferdig i 2005 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

–

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entrè.
1-stavs parkett i stue/kjøkken.
Ellers parkett i fiskebein mønster.

Det er opplyst at parkett/fliser er lagt i 2022.

–

Eier opplyser om oppvarming (vannbåren varme) på alle gulvflater.

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Himlinger:.
Glatte, malte himlingsflater.

Downlight i himling over kjøkkenet og i entrè.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue/kjøkken og på soverommene).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.
Skyvedør til ett soverom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Garderobeskap på ett soverom og i entrè/gang.
Garderobeskap uten fronter i omkledningsrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med adkomst via kjøkken/stue fra byggeårene (2005).

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Dokumentasjon på utførende arbeider foreligger i boligperm.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malte veggflater.
Glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,27 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Vannbårenvarme.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist flere gulvflis som var sprukket.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet plastsluk med klemring.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

–

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatt fronter.
Plate med servantbolle.
Pålimt speil på vegg over servant.
Veggmontert toalett. Det er ikke drenshull i innkassingen.
Dusjhjørne med svingdører i glass.
Sluk i dusjsone og innebygd dusjarmatur.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Dette gjelder for inbygnings armaturer i dusjsonen også.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg samt kjøkkeninnredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøle/fryseskap.
Vannslange montert i benkeskap under kum.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det er installert Quooker i kjøkkenbenk som gir kokende vann i vannkranen (egen funksjon).

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Ventilator integrert i platetopp med kullfilter.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

–

Inspeksjonsluke i himling for evt tilkobling av ventilator via anlegg.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg mot bad.
Drenering til rom med sluk.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.
Ventilasjonsaggregat lokalisert i skap sammen med sikringsskap.

For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

–

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra byggeåret i alle gulvene. Opplyst av eier.
Koblingstokker for vannvarme er lokalisert i vegg på omkledningsrom.

Det er opplyst av eier at anlegget fungerer som normalt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra at anlegget fungerer som tiltenkt på nåværende tidspunkt, men tatt alder i betrakning kan det oppstå feil og mangler på sikt som kan medføre kostnader.



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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i skap ved entrè/gang.
Automatsikringer og 8 fordelingskurser.

–

Callinganlegg med døråpner.

–

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver deler av anlegget, men vurderer det ikke.

–

Det anbefales på generelt grunnlagt at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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.

Brannslange under kjøkken kum.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

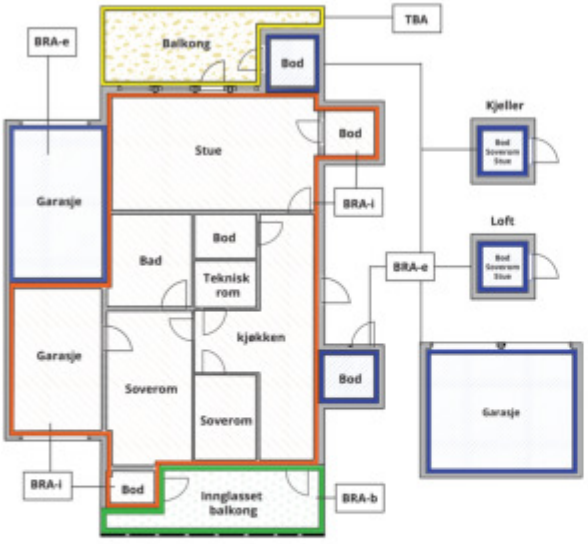
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med balkong, beliggende i bygningen 2.etasje.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	73			73	4
Kjeller (felleasareal)		3		3	
SUM	**73**	**3**			**4**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, Kjøkken/Stue, Bad, Omkledningsrom, 2 Soverom		
Kjeller (felleasareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom, omkledningsrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 3,9 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 2,8 m².

Bod er merket med nr.A.02.03.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod.

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: Opplyst av eier:
Oppgraderinger:
2020 - Kjøkken totalrenovert med nye hvitevarer, samt nye skap i gang
2022 - Lagt ny parkett og gulvlister i alle rom av profesjonelle
2022 - Nye fliser lagt i gang av profesjonelle
2022 - Malt vegger i begge soverom og bod
2023 - Varme i gulv oppgradert og lagt inn nye soner, nye sensorer og kontrollsystemer for hver av de fem sonene
2024 - Oppgradert lufteanlegget ved å installere ny motor og drivreimer

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)
3-roms leilighet med balkong, beliggende i bygningen 2.etasje.	73	0

Kommentar

3-roms leilighet med balkong, beliggende i bygningen 2.etasje.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2024	Morten Sæther	Takstingeniør
	Joachim Bråthen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	100	0	86	6789.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Waldemars hage 1

Hjemmelshaver
Hansen Birte Malene Tangeraas, Bråthen Joachim

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0203

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Waldemars Hage 1	74 / 14668	Solibo AS	988154962

Felles formue
Kr. 43 876 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 20 784 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med balkong i bygningens 2. etasje med attraktiv og sentral beliggenhet på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka.
Flotte turmuligheter langs Akerselva, samt på St.Hanshaugen med sine flotte parkområder, samt uteservering.
Boligen ligger meget sentralt nær Alexander Kiellands Plass med mange uteserveringer om sommeren, treningssenter og Kiellands Hus med butikker m.m. Gangavstand til Ringnes Park Senter med butikker, kino treningssenter. Gangavstand også til Grünerløkka med sitt mangfold av kaféer, butikker og yrende uteliv. Ila butikksenter rett over veien.
Forøvrig kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som ''Gutta på Haugen'', Java, Pascal, og Kaffebrenneriet.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.
Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

Om tomten

Felles eiet tomt på 6789,6 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 363,– pr. md.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Hjemmeside: http://www.whage.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygningen ble tatt i bruk i 2005 i mur/betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Sameiet bytter forretningsfører til Solibo AS fra 01.07.2024.

Styret benytter vibbo.no til kommunikasjon med eiere, på denne siden ligger også mye nyttig informasjon om selskapet.
Sameiet har noen boder og mc-plasser til utleie. Bod og mc-plass følger ikke boligen ved salg.
For leie av bod/ mc-plass, kontakt styret@whage.com.
Sameiet har 4 utleieleiligheter hvor eiere kan leie. Kontakt styret for nærmere info.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 875 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	91086637			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	20.08.2024	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	20.08.2024	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.02.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/UP9665

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

PrivatMegleren Aksept
E-post: hanne.aasen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Waldemars Hage 1**

12.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.02.2025

Boligselskap:	Sameiet Waldemars Hage 1
Organisasjonsnr:	988 154 962
Gnr./bnr:	218 / 100
Eier(e):	Joachim Bråthen / Birte Malene Tangeras Hansen
Seksjonsnr:	86
Adresse:	Waldemars Hage 1, 0175 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/wh1/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/wh1/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 91086637
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Obos har forr.førsel for et separat garasjesameie hvor enkelte seksjoner eier plass. Obos må kontaktes for opplysninger om ev. parkeringsoversikt og kostnader knyttet til dette.

Informasjon om lån per 01.02.2025:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.74.42674
Nominell rente (flyt):	6,99 %
Innfrielsesår:	2038
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.2025:	kr 2 701 692
Andel av saldo:	kr 13 636
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.933,– pr. md.
Internett	kr 430,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.363,– pr. md.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.
Avregning gjøres av EcoGuard.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 43 876	kr 20 784

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

H U S O R D E N S R E G L E R
FOR
SAMEIET WALDEMARS HAGE 1

GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i ”god naboskikk” og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikkerhet.
   Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmene og deres besøkende. Løpende informasjon og meldinger distribueres via sameiets digitale informasjonskanaler. Sameier plikter å aktivt søke informasjon for å holde seg orientert.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.
   Det skal i tillegg velges en tilsynsansvarlig i hver oppgang for å hjelpe styret med dette.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.
   Kun skriftlige klager blir behandlet.

BOMILJØ OG ORDEN

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl. **23.00** og **06.00** må det vises særlig hensyn.

6. Terrasse/balkongdører og vinduer skal holdes lukket ved spilling av høy musikk. Uhemmet utfoldelse på terrasser/balkonger og sjenerende støy nattestid, tillates ikke.

7. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap, og slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne.

8. Ved klestørk og lufting av tøy på egen terrasse/balkong, skal tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan og til minst sjenanse for nabo.

9. Gulvmatter, dyner, klær osv. skal ikke ristes utover terrasse/balkong eller henges på rekkverket.

10. Det skal vises hensyn til naboer ved røyking og bruk av grill på terrassen/balkongen.

    Det er kun tillatt å røyke og bruke gass- eller elektrisk grill i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. Røyking og bruk av grill bør ikke forekomme etter kl. 22 00.

11. Bruk av vannslange på terrassen/balkongen er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

12. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.

13. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer, jmfr sameiets vedtekter punkt 5.1:
    - Tette glassrekkverkene på balkonger med transparent film eller annet.
    - Montere parabolantenne på bygningen/balkongen.
    - Julebelysning/ annen terassebelysning tillates i perioden 15.november til 1. mars.

14. Beboere henstilles for øvrig om å holde sine respektive terrasser/balkonger ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden eller er til sjenanse for naboer. Terrasser/balkonger skal ikke benyttes som bod, til oppbevaring av sportsutstyr, dyr el.

15. En designmanual som beskriver konkrete eksempler for noen installasjoner på fasaden (f.eks. markiser og varmelamper) er tilgjengelig via sameiets digitale kommunikasjonskanaler. Alle tiltak må godkjennes av styret/årsmøtet før utførelse selv om de er beskrevet i designmanualen.

16. Skilt til postkasse og ved privat inngangsdør, skal være ensartet i sameiet. Det vises til informasjon fra styret . Styret kan fjerne merking som ikke er å trå med reglene, og bestille korrekte for eiers regning. Bestilling skjer hos Bergersen A/S, Trondhjemsvn 47, tlf 22 35 45 00 / 23 30 11 30

BRANN OG SIKKERHET

17. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjeller.

18. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

19. Inngangsdørene og kjellerdører skal alltid være låst.
    Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

20. Det er ikke tillatt å hensette noen gjenstander eller sko i oppganger, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier.

21. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, ølkorker og annet avfall fra terrasser/balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute.

22. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverket, som glass, flasker, blomsterpotter, telysholdere osv. Det må generelt utvises forsiktighet ved plassering av gjenstander på terrasser/balkonger, med tanke på at disse kan falle ned og forvolde skade på andre. Alvorlige tilfeller av uaktsomhet vil bli politianmeldt.

23. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/innvendige fellesarealer.

FELLESAREALER

24. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboer har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp ved tilgrising og søl i fellesarealer.

25. Felles boder kan benyttes til ski, spark, kjelker og sykler. Møbler og annet kan lagres midlertidig, og merkes med navn og dato for avhenting. Barnevogner kan parkeres i kjellergang på avmerket sted. Det er ikke tillatt å parkere barnevogner i oppgangene.

26. Sykler skal plasseres i sykkelbod/sykkelstativ ute i hagen.

27. Garasjen kan kun brukes til parkering på merket p-plass, av personer med brukstillatelse. Parkeringsplass til scooter og mc kan leies av styret i felles bod.

28. Det er ikke tillatt å ha med hunder eller katter på takterrassene.
    Bruk av takterrasser skal skje på en slik måte at private terrasser ikke sjeneres, og det skal vises hensyn til andre brukere av terrassen.
    Brukerne plikter å sørge for ro og orden, søppel og private eiendeler skal fjernes etter bruk.

SØPPEL

29. Søppel skal kastes i sameiets containere i søppelrom. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containerne, eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal legges i container for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting, er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Miljøstasjon finnes bl.a.i Sofienberg-parken.

DYREHOLD

30. Beboer og besøkende med ansvar for husdyr plikter ha kontroll med dyret ved bruk av bånd både innendørs og utendørs på sameiets fellesarealer, slik at dyret ikke er til fare eller sjenanse. Husdyr skal ikke luftes, dvs ikke gjøre fra seg, på sameiets fellesareal. Gressplener, sandkasser og lekeområder må vernes spesielt av hensyn til hygiene, barn og voksnes miljø. Styret kan frata beboere retten til å holde husdyr dersom det/de er til sjenanse.

EIERSKIFTE/ UTLEIE

31. Beboere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler. Sameier som ikke bebor leiligheten plikter å holde seg informert .

Utover disse husordensregler, henvises til:

Vedtekter for Sameiet Waldemars Hage 1.
(Husordensreglene er revidert sist 9. april 2019)

V E D T E K T E R

for

Sameiet Waldemars Hage 1 org. nr. 988 154 962

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte, 1. november 2018, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 10.03.2005.

Endret på årsmøte 19. mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Waldemars Hage 1 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.02.2005

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 254 boligseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr 100 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og én eller to tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdel består av:

- bod (seksjon 6,11, 17, 80, 84, 89, 92 og 236 – 254 har ikke bod som seksjonert tilleggsdel)
- parkeringsplasser i garasjekjeller

Følgende seksjoner har parkeringsplasser som tilleggsdel:

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Videoovervåkning
Sameiets fellesarealer kan videoovervåkes. Spesifikt tillates porttelefoner med kamera. Styret har anledning til å vurdere /justere overvåkningen slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forebyggelse av kriminalitet. All overvåkning som iverksettes skal være i samsvar med Datatilsynets krav / retningslinjer.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesareal ute og inne og som vil kunne være relevant for mer enn én seksjon skal dokumenteres i en designmanual. Ingen kan avvike fra disse retningslinjene dersom det ikke foreligger en saklig god grunn som godkjennes av styret/årsmøtet. På denne måten sikrer sameiet et helhetlig uttrykk når flere utfører samme tiltak. Styret kan fortløpende oppdatere designmanualen i samarbeid med arkitekter som har en dokumentert god forståelse for sameiets arkitektur. Ved forandringer som kun er nyttig/relevant for noen få seksjoner skal kostnader i forbindelse med oppdatering av designmanualen dekkes av de interesserte seksjonseierne, men det er styret som skal ha dialogen med arkitekten(e). Designmanualen skal gjøres tilgjengelig via sameiets digitale kommunikasjonskanaler. Tiltak som er dokumentert i designmanualen er fremdeles søknadspliktig til styret/årsmøtet og må godkjennes før tiltak iverksettes slik at eventuelle utilsiktede følger eller misforståelser kan avdekkes på forhånd.

Enerett til bruk
(9) Seksjonseiere som har kjøpt en bruksrett til biloppstillingsplass i garasjeanlegget har midlertidig eller evigvarende enerett til dette arealet litt avhengig biloppstillingsplassen har blitt tinglyst som tilleggsdel til seksjon eller ikke. Bruksretten kan kun overdras til seksjonseiere i sameiet Waldemars Hage 1 og kan heller ikke leies ut eller på annen måte disponeres av andre enn sameiet sine beboere.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseiere og beboere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 49 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 41 som tilleggsareal
- 8 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg eller så er parkeringsplassen seksjonert som tilleggsdel til den enkelte eiers seksjon.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. den 01.01.2018.

(4) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må selv sørge for reseksjonering i forbindelse med salg hvis bruksretten skal tinglyses over på en annen seksjon enn den som selges.

(5) Utleie kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

Dette gjelder hovedsakelig kostnader til:
- snøsmelting i oppkjørsel
- fjernvarme til oppvarming
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier plikter å følge gjeldende retningslinjer for teknisk løsning.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret skal tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Sameie Waldemars Hage 1 har 5 HC-plasser 28, 34, 35, 41 & 42 som er opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne i.h.t. vedtak etter plan- og bygningsloven.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også innsiden av balkonger og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseiere som selv har skyld i skade som krever reparasjon eller utskifting av vinduer, utgangsdører og balkong-/terrassedører må bekoste dette selv.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

(5) Dersom en seksjonseier / leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/ leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn hva punkt (1) tilsier. Slik endring kan fastsettes av årmøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier sitt ansvar å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1150

Sameiet Waldemars Hage 1

Velkommen til årsmøte i Sameiet Waldemars Hage 1

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

Dato for årsmøtet:

18. juni 2024 kl. 18:00, Colonel Mustard, kjelleren (inngang på venstre side midt i bakken ned mot hjørnet av WH4).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra seksjonseier: Serviceleiligheter
8. Forslag fra seksjonseier: Transparens om vedlikeholdsplaner
9. Forslag fra seksjonseier: Informasjonsmøter
10. Forslag fra seksjonseier: Beregne faktisk pris for gulvvarme og oppvarming av varmtvann
11. Forslag fra seksjonseier: Bålplass
12. Forslag fra seksjonseier: Fakturering av fjernvarme
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Waldemars Hage 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Sondre Nobel Skalleberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000. Det vises til forslag fra seksjonseier til årsmøte 2023 om å sette honoraret til kr 400 000 fra 2024 med justering etter KPI. Som følge av ekstraordinær arbeidbelastning i den akutelle styreperioden foreslås honoraret for 2024 noe høyere.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.

Sak 7

Forslag fra seksjonseier: Serviceleiligheter

Forslag fremmet av:
Jenny Ählström

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Sameiet har tapt mange millioner kroner på at to av serviceleilighetene har feil eierform – de burde eies av sameiet som har lov å ha to serviceleiligheter - om dette korrigeres får sameiet inntekter som kan brukes til nødvendig vedlikehold slik det blir rimeligere boendekostnader /ekstraordinære innkrevinger kan unngås.

Sameiet har tapt mange millioner kroner på at de fire serviceleilighetene eies av et privat AS. Et sameie kan ikke eie flere enn to serviceleiligheter. Av en eller annen grunn eies alle fire serviceleiligheter av dette AS (tross to av leilighetene kunde vært sameiets). Dette har resultert i at sameiet ikke får inntekter fra utleie av serviceleilighetene.

En revisor gjorde en uttalelse for noen år siden som er mangelfull og kun konkluderer med at en overtakelse er komplisert. Styret burde ikke ha godtatt denne forklaring og deretter vært passive med å utrede videre fordi det er store beløp som sameiet mister gjennom den uheldige feilaktige konstruksjonen av at ASet unødvendig ble eier alle leilighetene, ikke bare to.

Leieinntektene fra serviceleilighetene kunde blitt bruk for å bygge opp et vedlikeholdsfond, en økonomisk buffert for planlagte og uventede vedlikeholdskostnader. Bygget er 30 år og vi kan forvente at vi må bruke store beløp på vedlikehold de nærmeste årene. For eksempel viste det seg at fellesrørene var i dårlig stand etter mange år og ble derfor skadet av avleiringer. Å for eksempel være nødt å bytte fellesrør blir en enorm kostnad, som da delvis bli dekket av en vedlikeholdsfond for å ikke ta ut store ekstraordinære felleskostnader fra seksjonseierne). Serviceleilighetene står mange dager under året tomme.

Hadde for eksempel to blitt leid ut på langtidsbasis hadde de totale leieinntektene vært nærmere en halv million i året. Dette er saksframleggers estimat basert på markedspriser i utleiemarkedet/nåværende inntekter fra utleie av de fire leilighetene (imidlertid er inntektene fra den fjerde leiligheten ikke kjente fordi den ligger ikke som bokningsbar på Vibbo – noe som jeg gjerne vil ha svar på hvorfor den ikke gjør).

Disse inntektene, om lagt i et vedlikeholdsfond, skulle gjøre at mange av de ekstraordinære innkrevingene ikke var nødvendige (mange med meg syns det er har vært uheldig å få flere tusen i ekstrakostnader og de har kommet på mye uheldige tidspunkter før jul og før sommerferien).

Styrets innstilling
Samtlige 4 serviceleiligheter eies av Waldemars Hage Serviceleiligheter AS som eies 100 % av Sameiet Waldemars Hage 1. Som det fremkommer i regnskapet til sameiet, se note 11, 13 og 14, går inntekter fra utleie av serviceleilighetene til sameiet.

Endring av bruken av serviceleilighetene, herunder langtidsutleie, vil kreve 2/3 flertall på årsmøte.

Styret mener det er bedre å bruke midlene til drift og nedbetaling av sameiets gjeld som har en høyere rente enn et vedlikeholdsfond.

Sameiets økonomi er tema på årsmøte, og budsjett for 2024 er synlig for seksjonseierne, men styret ser positivt på inkalling til et informasjonsmøte om økonomisk status, herunder også om planene for fremditid vedlikehold. Det vises her for øvrig til "Styrets arbeid" i innkallingen.

Styrets innstilling: Informasjonsmøte avholdes ila. høsten 2024.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Styret innkaller til et ekstraordinært møte om sameiets økonomi så snart det lær seg gjøre, etter at grundig utredet situasjonen med at to serviceleiligheter eies av et AS og ikke sameiet. Først avklarer styret med Skatteetaten de økonomiske konsekvensene av å overta to av serviceleilighetene. Da kommer det å bli tydelig hva revisoren mente er «problematisk/komplisert» med å overta disse to leiligheter (som burde være sameiets egne) Deretter styret med Skatteetaten hva de økonomiske konsekvensene blir av å ta over to av serviceleilighetene som bør eies av sameiet. Deretter gjennomføres nåverdiberegninger på de forskjellige inntektene utleiescenarier, for eksempel b) å forsete utleie på samme måte som gjørs nå (av tre leiligheter på Vibbo og den fjerde – som allerede leies ut på langtidsbasis? usikker på systemet med utleie av den fjerde leiligheten); b) å, på grunn av at leilighetene står komme mange dager i året, for eksempel leie ut én eller to leiligheter på langtidsbasis.

Sak 8

Forslag fra seksjonseier: Transparens om vedlikeholdsplaner

Forslag fremmet av:
Jenny Ählström

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Styret må sikre transparens om vedlikeholdsplaner, budsjett og planlagte anskaffelser/tilbud (ikke småinnkjøp som nye lysepærer men større anskaffelser – for eksempel malingarbeid, bytte av dører til søppelrom etc – for eksempel anskaffelser over et verdi av 10 000 kr).

Styret lovet på tidligere årsmøte at en vedlikeholdsnøkkel skulle publiseres på Vibbo. Dette ble aldri gjort. I tillegg bør beborene informeres om budsjett og planlagte anskaffelser og tilbud. Det er ikke et stort merarbeid med å kopiere over denne type informasjon fra styremøter og protokoll til Vibbo. I andre sameier er det praksis å informere beboerne om denne type informasjon.

Det skjer allerede et fint dugnadsarbeid på Vibbo med informasjonsdeling og derfor trenger ikke styret å en-til-en svare på de tusenvis av henvendelser på e-post. Det er ikke effektiv tidsbruk og tar unødvendig kapasitet fra styremedlemmene. Det finnes mange eksempler på sameiere som blir bedt å skrive spørsmål til styret som deretter ikke blir kommunisert videre til andre som vært berørte. Vi bør derfor primært bruke Vibbos oppslag for all kommunikasjon med styret. Styrets svar blir synlige for alle og samme spørsmål trenger ikke å gjentas masse ganger (er det spørsmål man ikke vil skal være publike kan man selvfølgelig fortsatt bruke e-post til styret). Søkefunksjonen på Vibbo fungerer veldig bra. Det bør sende ut automatsvar med informasjon om å først søke på Vibbo før man kontakter styret.

Styrets innstilling

Budsjett er allerede tilgjengelig. Styret behandler anskaffelser i henhold til eierseksjonsloven.

Styret besørger løpende vedlikehold. Større vedlikeholdsprosjekter vil gis informasjon om. Det vises her for øvrig til "Styrets arbeid" i innkallingen.

Ny vedlikeholdsplan vil utarbeides med ny leverandør. Status for arbeidet vil bli gitt på informasjonsmøte høsten 2024.

Styret etterstreber allerede at temasider på Vibbo blir oppdatert hvis spørsmål fra seksjonseier tilsier mulighet for forbedring.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Vedlikeholdsplan, budsjetter, informasjon om anskaffelser legge opp som teamer på Vibbo. Styret svarer ut spørsmål fra beboerne direkte på Vibbo og henviser ikke til å ta sende e-post til styret for alminnelige spørsmål som hadde vært nyttig for alle beboerne å få hvite om.

Sak 9

Forslag fra seksjonseier: Informasjonsmøter

Forslag fremmet av:
Jenny Ählström

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Sameiet er stort og totalverdien av leilighetene /bygget er flere milliarder kroner. Vårt styre har et enormt stort økonomisk ansvar sammenlignet med et litet sameie med få leiligheter. Styret har mye å gjøre med administrative/praktiske oppgaver som spiser tid som bør legges på strategisk arbeid med for eksempel planer for vedlikehold (bygget har en kritisk alder på 30 år og derfor må det legges store ressurser på planlegging av vedlikehold, budsjett og nåverdianalys av forskjellige scenarier).

I mange store OBOS sameier inviteres derfor beboere å delta i prosjektgrupper. For eksempel burde prosjektet med å installere energimålerne vært organisert i frivillig beboerprosjektgruppe ledet av et styremedlem. Slik er praksis neste alltid i andre store sameier. Styret burde hadde en slik prosjektgruppe for installasjonen av energimålere (det var opprinnelig invitert til en prosjektgruppe for dette prosjekt, men den ble aldri igangsatt).

Dette for å skape mer interesse for et felles ansvar for bygget og miljøet, men også for å innhente viktige innspill og idéer er viktig. At for eksempel kun et styremedlem sitter på viktig informasjon – som den tekniske infrastrukturen – er altfor sårbart. Det er problematisk at det ikke er noen særlig rotasjon i styret. Styret, når man år etter år ser at det ikke er interesse å delta i styrearbeidet, må aktivt invitere til for eksempel informasjonsmøter når styreverv blir ledige. Det er ikke nok å skrive at "To styreverv er på valg. Ønsker du i bidra i styrearbeidet, vennligst kontakt valgkomiteen på e-post valgkomite@whage.no." Valgkomitén må komme opp med en strategi for å få opp interessen blant beboerne å delta i styrearbeidet. De som ikke ønsker å formelt sitte i styret men vil bidra på flere måter (enn å delta i den årlige dugnaden) bør få hjelp av styret (det har lenge vært en interesse for å starte en hagegruppe - dette kan styret enkelt invitere til en idémyldring når det er tydelig at flere har kommet med innspill til felles hageprosjekt).

Styrets innstilling

Det vises til valgkommiteens selvstendige arbeid, herunder instilling til kandidater som tillitsvalgte.

Styret er positiv til innspillet om at flere kan bidra med oppgaver i sameiet. Styret har blant annet tatt initativ til å engasjere enkelte seksjonseiere til arbeid med beplantning blant annet for å spare penger ved ikke å bruke profesjonelle aktører. Hvis flere ønsker å bidra med oppgaver i sameiet understrekes at det bare er å ta kontakt med styret. Dette gjelder også dersom det er forslag til oppgaver som vaktmester kan utføre.

Styret mener informasjon til seksjonseiere gis best skriftlig, men vil ta intiativ til et informasjonsmøte om økonomi og planer for vedlikehold ila. høsten 2024.

Det påpekes for ordens skyld at bygningsmassen er fra 2005 og 2006 og dermed ikke 30 år. Som nevnt under annet forslag er ny vedlikeholdsplan en del av arbeidet som skal gjøres etter overgangen til ny forretningsfører.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Styret inviterer til uformelle informasjonsmøter – for å få kandidater til styreverv og at beboere som ønsker kan delta i prosjektgrupper (for eksempel en hagegruppe, en prosjektgruppe for teknisk infrastruktur som trenger vedlikehold etc)– disse kan enkelt skje på teams slik kostnader for slike uformelle møter unngås og at seksjonseiere som ikke selve bor i sameiet kan delta.

Sak 10

Forslag fra seksjonseier: Beregne faktisk pris for gulvvarme og oppvarming av varmtvann

Forslag fremmet av:
Ståle Lyngaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Ved avregning av individuelt forbruk for varmt tappevann og gulvvarme brukes nå standard-reglene til EcoGuard. Det har to uheldige konsekvenser:

1. Vannbåren gulvvarme prises identisk per kWh som prisen per kWh fjernvarme levert inn til kjelleren i sameiet den måneden.

Det betyr at en større andel av kostnadene til gulvvarme i leilighetene fordeles i henhold til brøk enn det ville blitt om forbruket ble priset etter faktisk kostnad per kWh. Det er nemlig ikke gratis å levere hver kWh p.g.a. varmetapet ved distribusjon fra kjeller. Kostnaden for varmetapet blir større desto mer forbruk det er i leilighetene.

2. Oppvarming av varmt tappevann har en "magisk" omregningsfaktor tilsvarende 65 kWh fjernvarme per m^3 varmtvann.

For varmt tappevann medfører det enten at noe forbruk i leilighetene fordeles i henhold til brøk eller at forbruk i leiligheter subsidierer kostnad til sirkulasjon av varmtvann (som det blir mest riktig å fordele i henhold til brøk). Dette kan variere fra måned til måned.

Sameiet har ekstra energimålere i fellesanlegget som muliggjør beregning av en mer korrekt pris for oppvarming av hver m³ varmt tappevann og hver kWh gulvvarme.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Sameiet beregner faktisk pris per m³ oppvarmet varmt tappevann og kWh gulvvarme så langt det lar seg gjøre med energimålere i fellesanlegget og bruker disse prisene ved avregning av individuelt forbruk i leilighetene.

Sak 11

Forslag fra seksjonseier: Bålplass

Forslag fremmet av:
Ole Gunnar Nikkinen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Det bør etableres en «bålplass» i bakgården. Dette lar seg enkelt gjennomføre med sand/steinbunn og en bålpanne med gitter. Da er det innenfor alle regler med å sette opp dette innenfor ring 1.

Dette vil være en ypperlig plass å møte sine naboer på vinterkvelder, for den del alle årstider. Men kan være best å ha kun bruk høst/vinter.

Vet flere sameier har dette, og blir brukt flittig av de alle, og de sier har vert en ypperlig investering for hele sameiet.

Styrets innstilling

Sameiets husordensregler "BOMILJØ OG ORDEN" punkt 10 tillatter kun elektrisk eller gassgrill i sameiet. Husordensreglene må dermed endres om bål skal tillates. Bål i hagen/fellesområder vil medføre risiko for at de kraftige Villavent-aggregatene vil trekke inn evt. røykdannelse/lukt i leilighetene i nærheten. Hvis plassen skal etableres nærmere elven vil det kunne komme i konflikt med trær som er fredet, og dermed omfattet av bålforbudet fra 15. april til 15. september.

Styrets innstilling: Før det kan tas stilling til forslaget må det utredes nærmere hvordan evt. etablering av bålpanne/båplass kan skje uten sjenanse for beboere og brannrisiko.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Forslår at etablering av bålpanne/bålplass vedtas godkjent.

Sak 12

Forslag fra seksjonseier: Fakturering av fjernvarme

Forslag fremmet av:
Sâmia Lababde Cury

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Det har vært ila det siste året mange spørsmål rundt hvordan man beregner eller kommer fram til beløpet som faktureres som fjernvarme (avregning månedlig) i den månedlig faktura med felleskostnader vi mottar fra OBOS. Noen måneder er det store forskjeller fra det som man finner i leverandør app'en og noen måneder er det mindre forskjeller. Avvik har blitt forklart som tap og andre felles forbruk rundt i bygget som fordeles etter brøk. I kommunikasjon med OBOS, ble det synliggjort at det er Ecoguard som sender over et samlet beløp til OBOS som legges på felleskostnadene hver måned spesifisert med «månedlig avregning». Det er dermed ikke spesifisert fra EcoGuard hva beløpet består av som sådan. Appen til Ecoguard viser ikke alle de ulike elementene avregningen består av, og derfor oppstår det forvirring når månedlig avregning som sett på felleskostnadene er høyere enn hva vi ser i appen. Det bør bli mer klar og vi må kreve innsyn i hvordan leverandøren kommer fram til de beløpene.

Styrets innstilling
Dette er en av grunnene til at styret har besluttet å endre forretningsfører fra OBOS til Solibo (pga. OBOS sine systemer for fakturering ikke kan vise en mer detaljert oversikt). Styret har tidlig i vinter anmodet Ecoguard om å vise en mer detaljert oversikt i Curves, herunder sum for tap/felles forbruk. Ecoguard har gitt styret tilbakemelding om at arbeidet med denne funksjonalitetn fortsatt pågår.

Styrets innstilling: Styret har allerede gjort tiltak knyttet til dette. Styret mener hovedproblemet vil løses etter overgangen til Solibo, men styret vil deretter jobbe videre med Ecoguard for å optimalisere løsningen.

Forslag til vedtak
Forslag fra seksjonseier: Sameiet skal kreve at EcoGuard opptrer mer transparent og hver måned leverer underlag til fakturering til seksjonene. Enten at den månedlige fakturaen fra OBOS som inneholder felles kostnader, internet, og månedlig avregning av fjernvarme må inneholde detaljert beregningen av månedlig avregning, som stemmer overens med total i leverandør app'en eller at den detaljerte beregningen fremstår klar i app'en og stemmer overens med det som blir fakturert hver seksjon. Følgende poster bør inkluderes: (1) individuell avregning av fjernvarme, varmt vann og kaldt vann, helst vises separat i faktura, og der alle tre må stemme med beløpet som vises i app'en fra leverandøren; (2) felles forbruk allokert etter brøk; (3) tap av energi allokert etter brøk; (4) eventuelle andre poster som inngår i beregning (som for eksempel forbruk i garasjen for de som eier det).

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkommiteen har fått inn 4 kandidater til vervene som styremedlem for 2 år. Valgkommiteen synes nåværende styresammensetning har fungert bra, men synes også det er fornuftig med noen utskiftninger

i styret over tid. På bakgrunn av dette har valgkommiteen innstillt Ståle Lyngaas og Sidsel Pettersen. Det presiseres fra valgkommiteen at det er ønskelig at Gunbjørg Oswold tar på seg vervet som varamedlem, og gjennom det vervet evt. kan bistå styret og for eksempel rekrutteres til styret fra neste år.

Roller og kandidater

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

- Catherine Munkvold
- Gunbjørg Oswold
- Sidsel Pettersen
  Valgkommiteens innstilling
- Ståle Lyngaas
  Valgkommiteens innstilling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

- Sebastian Haver

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sondre Nobel Skalleberg	Waldemars Hage 4
Styremedlem	Ståle Lyngaas	Waldemars Hage 4
Styremedlem	Catherine Munkvold	Waldemars Hage 6
Styremedlem	Terje Andre Olsen	Waldemars Hage 3
Styremedlem	Jan Endre Raknes	Waldemars Hage 2
Varamedlem	Steinar Berntsen	Waldemars Hage 5
Varamedlem	Bjørg Eikeland	Waldemars Hage 4

Valgkomiteen

Sebastian Haver	Waldemars Hage 2
Eline Louise Liland Pedersen	Waldemars Hage 3

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

Generelle opplysninger om Sameiet Waldemars Hage 1
Sameiet består av 254 seksjoner.
Sameiet Waldemars Hage 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988154962, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 100

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

Sameiet Waldemars Hage 1 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

I tillegg til utførelse av alminnelig forvaltning og drift har styret i løpet av den siste perioden gjennomført følgende særskilte prosjekter/oppgaver av større omfang:

- Implementering av individuell måling av fjernvarme og tappevann ble dessverre mer tidkrevende enn forutsatt, og styret har arbeidet mye med dette prosjektet gjennom
    - Ferdigstillelse av målerinstallasjon
    - Igangsettelse av fakturering basert på forbruk
    - Optimalisering av anlegget
    - Oppfølging henvendelser fra seksjonseiere

- Avtale med ny forretningsfører – Solibo
    - Bedre fakturering og informasjon om forbruk vann/varme
    - Betydelig kostnadsbesparelse mot nåværende avtale
    - Forbedring og implementering av tekniske løsninger
    - Ny plan og samarbeidspartner for fremtidig vedlikehold

- Belysning hageområder og gangvei
    - Vedlikehold og utskiftning av belysning som ikke har fungert

- Ny porttelefon
    - Spesifikasjon av tjeneste
    - Sluttforhandling av detaljer i avtaler
    - Implementering av testpanel

- Vedlikehold og rehabilitering systemer garasje - port, åpner/leser, snøostat

- Særskilte HMS-tiltak
    - Sikring av område hage mot garasje
    - Lekeplasskontroll og påfølgende utbedring av installasjoner

- Utredning av muligheter for oppgradering av heis
    - Plan for rehabilitering av heisanlegg er under utredning

- Innhenting av tilbud og dialog med leverandører for internett/tv
    - Ny avtale muliggjøres når ny porttelefoni er operativ

- Oppfølging og utbedring lekkasjer/vanninnsig

- Revidering av avfallshåndtering
    - Justert antall beholdere som gir kostnadsbesparelse ca. 350 000 årlig

- Dialog med potensielle nye totalleverandører for oppfølging av sameiets systemer, herunder for VVS og ventilasjon.

Seksjonseiere og beboere holdes for øvrig løpende orientert på sameiets digitale informasjonskanal, som frem til 1. oktober er Vibbo fra Obos.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert fordi budsjettet ikke tok høyde for innkreving av kostnader for vann og fjernvarme. Tilsvarende gjelder kostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 588 169.

Arbeidskapitalen var noe høyere enn forutsatt i budsjett og skyldes at kostnader ble forskjøvet til 2024 på grunn av forsinkelse i prosjekter.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 135 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har for 2024 lagt til grunn en økning på 9 % for renovasjon-, og 20,3 % for vann- og avløp.

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

(Denne posten gjelder sameiets energiforbruk som dekkes over felleskostnader, og tar ikke stilling til energiforbruket for den enkelte seksjon).

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Waldemars Hage 1. Dette gir en økning på 11,7 %.

Lån
Sameiet Waldemars Hage 1 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 1.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 16 av 28 Årsrapport.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: I3N4Q-JXYQ3-PFXOE-S2DKD-4TKQJ-5AC4U

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I3N4Q-JXYQ3-PFXOE-S2DKD-4TKQJ-5AC4U

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 254 138	8 513 689	7 926 000	8 509 039
Ladeinntekter EL-bil		79 784	0	59 000	0
Andre inntekter	3	3 410 768	138 135	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 744 690**	**8 651 824**	**7 985 000**	**8 509 039**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-42 300	-49 000	-50 000
Styrehonorar	5	-356 000	-300 000	-350 000	-405 000
Revisjonshonorar	6	-25 032	-23 841	-22 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-272 730	-316 975	-387 000	-422 000
Konsulenthonorar	7	-111 444	-79 018	-87 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-5 815 213	-1 858 790	-2 895 000	-2 135 000
Forsikringer		-664 237	-622 539	-664 000	-742 000
Kommunale avgifter	9	-1 440 759	-1 918 061	-1 104 000	-1 197 000
Energi/fyring		-258 752	-366 051	-404 000	-299 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 310 640	-1 310 640	-1 311 000	-1 376 000
Andre driftskostnader	10	-1 249 973	-1 204 938	-1 222 500	-1 338 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 554 130**	**-8 043 154**	**-8 495 500**	**-8 029 000**
DRIFTSRESULTAT		**190 560**	**608 671**	**-510 500**	**480 039**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	166 701	118 039	80 000	0
Finanskostnader	12	-85 911	-55 203	-165 000	-191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**80 790**	**62 836**	**-85 000**	**-191 000**
ÅRSRESULTAT		**271 350**	**671 507**	**-595 500**	**289 039**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		271 350	671 507		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	300 000	300 000
Langsiktige fordringer	14	3 312 477	3 312 477
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 612 477**	**3 612 477**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 278	11 296
Kundefordringer		169 827	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 006	65 063
Andre kortsiktige fordringer	15	1 192 750	10 481
Driftskonto OBOS-banken		1 492 529	2 487 353
Sparekonto OBOS-banken		644 376	1 040 995
SUM OMLØPSMIDLER		**3 583 767**	**3 615 188**
SUM EIENDELER		**7 196 244**	**7 227 666**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 606 260	2 334 910
SUM EGENKAPITAL		**2 606 260**	**2 334 910**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 840 422	2 961 725
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 840 422**	**2 961 725**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 497	124 374
Leverandørgjeld		1 535 106	1 371 397
Påløpte renter		17 113	827
Påløpte avdrag		9 837	0
Energiavregning		0	316 893
Annen kortsiktig gjeld	17	75 010	117 541
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 749 563**	**1 931 031**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 196 244**	**7 227 666**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.06.2024
Styret i Sameiet Waldemars Hage 1

Sondre Nobel Skalleberg /s/ Ståle Lyngaas /s/ Catherine Munkvold /s/

Terje Andre Olsen /s/ Jan Endre Raknes /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 397 584
Internett	1 310 640
Avregning månedlig	346 168
Bod	95 625
Garasje	88 200
MC-plass	35 991
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 274 208**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-13 919
MC-plass	-6 151
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 254 138**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer, husleie	96
Kapitalinnkalling	2 434 234
Nettinnbetalinger	10 614
Snøsmelt november-desember 2023	33 888
Avreg. vann, varme jun-okt. 23	10 726
Varmestyring m/ deling av data	921 210
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 410 768**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 356 000.
Av dette er kr 6 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 032.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-81 494
Ingeniørplan AS	-8 325
SUM KONSULENTHONORAR	**-111 444**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

1297 Waldemars Hage Serv.Leil. AS	-27 000
OBOS Prosjekt AS	-266 130
EcoGuard Norge AS	-3 533 613
Ingeniør Habberstad AS	-112 218
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 938 961**
Drift/vedlikehold bygninger	-304 954
Drift/vedlikehold VVS	-106 292
Drift/vedlikehold elektro	-266 391
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-188 885
Drift/vedlikehold heisanlegg	-558 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-165 337
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-195 804
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 743
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-4 232
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 815 213**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-341 254
Renovasjonsavgift	-1 099 505
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 440 759**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-14 743
Driftsmateriell	-19 799
Lyspærer og sikringer	-24 656
Vaktmestertjenester	-380 614
Vakthold	-258 908
Renhold ved firmaer	-525 935
Andre fremmede tjenester	-13 285
Andre kontorkostnader	-2 896
Bank- og kortgebyr	-6 138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 249 973**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 952
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 381
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 604
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 074
Andre renteinntekter	69 689
SUM FINANSINNTEKTER	**166 701**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 371
Renter på leverandørgjeld	-1 540
SUM FINANSKOSTNADER	**-85 911**

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Waldemars Hage Serviceleiligheter AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.
regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 000. Pålydende a kr 100,-. Balanseført verdi: 300 000,-

Aksjekapitalen i Waldemars Hage Serviceleiligheter AS er oppført til kr 100 000 etter fusjon. Den opprinnelige aksjekapitalen fra de overdragende selskapene på kr 200 000,- er ført som overkursfond.

NOTE: 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån til Waldemars Hage Serviceleiligheter AS, låneavtale 02.06.2009.		
Opprinnelig 2008	4 775 000	
Nedbetalt tidligere år	-3 239 357	
Nedbetalt i år	-62 884	
		1 472 759
Lån til Waldemars Hage Serviceleiligheter AS		
Lånet er et annuitetslån med avdragsfri periode på 8 år.		
Renter: normrente, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2015	709 153	
Økning påløpte avdrag tidligere år	1 126 418	
Nedbetalt tidligere år	-58 737	
Nedbetalt i år	62 884	
		1 839 718
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		**3 312 477**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 979
Avregning	905 404
Avsatt faktura fra EcoGuard Norge AS	76 515
Lading el-bil januar-mai 2023	15 333
Lån	156 596
Snøsmelt november-desember 2023	33 888
Til gode gebyr hos OBOE Eiendomsforvaltning AS	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 192 750**

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2015	-3 958 582	
Nedbetalt tidligere	996 857	
Nedbetalt i år	121 303	
		-2 840 422
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 840 422**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning ifbm oppretting av boliger:

A-konto 2020	-380 000	
A-konto 2021	-760 000	
Kostnader 2020	323 138	
Kostnader 2021	663 978	
Kostnader 2022	35 344	
Kostnader 2023	45 447	
Betal for mye av seksjonseierne		-72 094
Uidentifisert innbetaling (gjøres opp i 2024)		-2 916
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		**-75 010**

Det er krevd inn a-konto for å dekke de løpende kostander i forbindelse med opprettelse av boliger.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Sameiet har inngått vaktmesteravtale for fellestjenester i sameiet med Espen Lie Eiendomsservice AS. Kontaktperson Espen Lie tlf: 909 87 525. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste
Sameiet har avtale med Securitas AS om bomiljøtjeneste. Dersom beboer har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 22 97 10 70.

Renhold
Sameiet har avtale med Skandinaviske Renhold AS om renhold av fellesarealene (det er de samme renholdere som tidligere, men annet selskapsnavn).

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91086637. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere,

utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Waldemars Hage 1 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme
Sameiet Waldemars Hage 1 får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.06.24
Selskapsnummer: 1150 **Selskapsnavn:** Sameiet Waldemars Hage 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Waldemars Hage 1

Organisasjonsnummer: 988154962
Møtet ble avholdt 18. juni kl. 18:00, Colonel Mustard, kjelleren (inngang på venstre side midt i bakken ned mot hjørnet av WH4).

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Sondre Nobel Skalleberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan valgt. Som protokollvitne ble Cato Pettersen valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000. Det vises til forslag fra seksjonseier til årsmøte 2023 om å sette honoraret til kr 400 000 fra 2024 med justering etter KPI. Som følge av ekstraordinær arbeidbelastning i den akutelle styreperioden foreslås honoraret for 2024 noe høyere.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag fra seksjonseier: Serviceleiligheter

Fremmet av: Jenny Ählström

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Sameiet har tapt mange millioner kroner på at to av serviceleilighetene har feil eierform – de burde eies av sameiet som har lov å ha to serviceleiligheter - om dette korrigeres får sameiet inntekter som kan brukes til nødvendig vedlikehold slik det blir rimeligere boendekostnader /ekstraordinære innkrevinger kan unngås.

Sameiet har tapt mange millioner kroner på at de fire serviceleilighetene eies av et privat AS. Et sameie kan ikke eie flere enn to serviceleiligheter. Av en eller annen grunn eies alle fire serviceleiligheter av dette AS (tross to av leilighetene kunde vært sameiets). Dette har resultert i at sameiet ikke får inntekter fra utleie av serviceleilighetene.

En revisor gjorde en uttalelse for noen år siden som er mangelfull og kun konkluderer med at en overtakelse er komplisert. Styret burde ikke ha godtatt denne forklaring og deretter vært passive med å utrede videre fordi det er store beløp som sameiet mister gjennom den uheldige feilaktige konstruksjonen av at ASet unødvendig ble eier alle leilighetene, ikke bare to.

Leieinntektene fra serviceleilighetene kunde blitt bruk for å bygge opp et vedlikeholdsfond, en økonomisk buffert for planlagte og uventede vedlikeholdskostnader. Bygget er 30 år og vi kan forvente at vi må bruke store beløp på vedlikehold de nærmeste årene. For eksempel viste det seg at fellesrørene var i dårlig stand etter mange år og ble derfor skadet av avleiringer. Å for eksempel være nødt å bytte fellesrør blir en enorm kostnad, som da delvis bli dekket av en vedlikeholdsfond for å ikke ta ut store ekstraordinære felleskostnader fra seksjonseierne). Serviceleilighetene står mange dager under året tomme.

Hadde for eksempel to blitt leid ut på langtidsbasis hadde de totale leieinntektene vært nærmere en halv million i året. Dette er saksframleggers estimat basert på markedspriser i utleiemarkedet/nåværende inntekter fra

utleie av de fire leilighetene (imidlertid er inntektene fra den fjerde leiligheten ikke kjente fordi den ligger ikke som bokningsbar på Vibbo – noe som jeg gjerne vil ha svar på hvorfor den ikke gjør).

Disse inntektene, om lagt i et vedlikeholdsfond, skulle gjøre at mange av de ekstraordinære innkrevingene ikke var nødvendige (mange med meg syns det er har vært uheldig å få flere tusen i ekstrakostnader og de har kommet på mye uheldige tidspunkter før jul og før sommerferien).

Styrets innstilling
Samtlige 4 serviceleiligheter eies av Waldemars Hage Serviceleiligheter AS som eies 100 % av Sameiet Waldemars Hage 1. Som det fremkommer i regnskapet til sameiet, se note 11, 13 og 14, går inntekter fra utleie av serviceleilighetene til sameiet.

Endring av bruken av serviceleilighetene, herunder langtidsutleie, vil kreve 2/3 flertall på årsmøte.

Styret mener det er bedre å bruke midlene til drift og nedbetaling av sameiets gjeld som har en høyere rente enn et vedlikeholdsfond.

Sameiets økonomi er tema på årsmøte, og budsjett for 2024 er synlig for seksjonseierne, men styret ser positivt på inkalling til et informasjonsmøte om økonomisk status, herunder også om planene for fremditid vedlikehold. Det vises her for øvrig til "Styrets arbeid" i innkallingen.

Styrets innstilling: Informasjonsmøte avholdes ila. høsten 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag fra seksjonseier: Transparens om vedlikeholdsplaner

Fremmet av: Jenny Ählström

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Styret må sikre transparens om vedlikeholdsplaner, budsjett og planlagte anskaffelser/tilbud (ikke småinnkjøp som nye lysepærer men større anskaffelser – for eksempel malingarbeid, bytte av dører til søppelrom etc – for eksempel anskaffelser over et verdi av 10 000 kr).

Styret lovet på tidligere årsmøte at en vedlikeholdsnøkkel skulle publiseres på Vibbo. Dette ble aldri gjort. I tillegg bør beborene informeres om budsjett og planlagte anskaffelser og tilbud. Det er ikke et stort merarbeid med å kopiere over denne type informasjon fra styremøter og protokoll til Vibbo. I andre sameier er det praksis å informere beboerne om denne type informasjon.

Det skjer allerede et fint dugnadsarbeid på Vibbo med informasjonsdeling og derfor trenger ikke styret å en-til-en svare på de tusenvis av henvendelser på e-post. Det er ikke effektiv tidsbruk og tar unødvendig kapasitet fra styremedlemmene. Det finnes mange eksempler på sameiere som blir bedt å skrive spørsmål til styret som deretter ikke blir kommunisert videre til andre som vært berørte. Vi bør derfor primært bruke Vibbos oppslag for all kommunikasjon med styret. Styrets svar blir synlige for alle og samme spørsmål trenger ikke å gjentas masse ganger (er det spørsmål man ikke vil skal være publike kan man selvfølgelig fortsatt bruke e-post til styret). Søkefunksjonen på Vibbo fungerer veldig bra. Det bør sende ut automatsvar med informasjon om å først søke på Vibbo før man kontakter styret.

Styrets innstilling
Budsjett er allerede tilgjengelig. Styret behandler anskaffelser i henhold til eierseksjonsloven.

Styret besørger løpende vedlikehold. Større vedlikeholdsprosjekter vil gis informasjon om. Det vises her for øvrig til "Styrets arbeid" i innkallingen.

Ny vedlikeholdsplan vil utarbeides med ny leverandør. Status for arbeidet vil bli gitt på informasjonsmøte høsten 2024.

Styret etterstreber allerede at temasider på Vibbo blir oppdatert hvis spørsmål fra seksjonseier tilsier mulighet for forbedring.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Forslag fra seksjonseier: Informasjonsmøter

Fremmet av: Jenny Ählström

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Sameiet er stort og totalverdien av leilighetene /bygget er flere milliarder kroner. Vårt styre har et enormt stort økonomisk ansvar sammenlignet med et litet sameie med få leiligheter. Styret har mye å gjøre med administrative/praktiske oppgaver som spiser tid som bør legges på strategisk arbeid med for eksempel planer for vedlikehold (bygget har en kritisk alder på 30 år og derfor må det legges store ressurser på planlegging av vedlikehold, budsjett og nåverdianalys av forskjellige scenarier).

I mange store OBOS sameier inviteres derfor beboere å delta i prosjektgrupper. For eksempel burde prosjektet med å installere energimålerne vært organisert i frivillig beboerprosjektgruppe ledet av et styremedlem. Slik er praksis neste alltid i andre store sameier. Styret burde hadde en slik prosjektgruppe for installasjonen av energimålere (det var opprinnelig invitert til en prosjektgruppe for dette prosjekt, men den ble aldri igangsatt).

Dette for å skape mer interesse for et felles ansvar for bygget og miljøet, men også for å innhente viktige innspill og idéer er viktig. At for eksempel kun et styremedlem sitter på viktig informasjon – som den tekniske infrastrukturen – er altfor sårbart. Det er problematisk at det ikke er noen særlig rotasjon i styret. Styret, når man år etter år ser at det ikke er interesse å delta i styrearbeidet, må aktivt invitere til for eksempel informasjonsmøter når styreverv blir ledige. Det er ikke nok å skrive at "To styreverv er på valg. Ønsker du i bidra i styrearbeidet, vennligst kontakt valgkomiteen på e-post valgkomite@whage.no." Valgkomitén må komme opp med en strategi for å få opp interessen blant beboerne å delta i styrearbeidet. De som ikke ønsker å formelt sitte i styret men vil bidra på flere måter (enn å delta i den årlige dugnaden) bør få hjelp av styret (det har lenge vært en interesse for å starte en hagegruppe - dette kan styret enkelt invitere til en idémyldring når det er tydelig at flere har kommet med innspill til felles hageprosjekt).

Styrets innstilling
Det vises til valgkommiteens selvstendige arbeid, herunder instilling til kandidater som tillitsvalgte.

Styret er positiv til innspillet om at flere kan bidra med oppgaver i sameiet. Styret har blant annet tatt initativ til å engasjere enkelte seksjonseiere til arbeid med beplantning blant annet for å spare penger ved ikke å bruke profesjonelle aktører. Hvis flere ønsker å bidra med oppgaver i sameiet understrekes at det bare er å ta kontakt med styret. Dette gjelder også dersom det er forslag til oppgaver som vaktmester kan utføre.

Styret mener informasjon til seksjonseiere gis best skriftlig, men vil ta intiativ til et informasjonsmøte om økonomi og planer for vedlikehold ila. høsten 2024.

Det påpekes for ordens skyld at bygningsmassen er fra 2005 og 2006 og dermed ikke 30 år. Som nevnt under annet forslag er ny vedlikeholdsplan en del av arbeidet som skal gjøres etter overgangen til ny forretningsfører.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

10. Forslag fra seksjonseier: Beregne faktisk pris for gulvvarme og oppvarming av varmtvann

Fremmet av: Ståle Lyngaas

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Ved avregning av individuelt forbruk for varmt tappevann og gulvvarme brukes nå standard-reglene til EcoGuard. Det har to uheldige konsekvenser:

1. Vannbåren gulvvarme prises identisk per kWh som prisen per kWh fjernvarme levert inn til kjelleren i sameiet den måneden.

Det betyr at en større andel av kostnadene til gulvvarme i leilighetene fordeles i henhold til brøk enn det ville blitt om forbruket ble priset etter faktisk kostnad per kWh. Det er nemlig ikke gratis å levere hver kWh p.g.a. varmetapet ved distribusjon fra kjeller. Kostnaden for varmetapet blir større desto mer forbruk det er i leilighetene.

2. Oppvarming av varmt tappevann har en "magisk" omregningsfaktor tilsvarende 65 kWh fjernvarme per m^3 varmtvann.

For varmt tappevann medfører det enten at noe forbruk i leilighetene fordeles i henhold til brøk eller at forbruk i leiligheter subsidierer kostnad til sirkulasjon av varmtvann (som det blir mest riktig å fordele i henhold til brøk). Dette kan variere fra måned til måned.

Sameiet har ekstra energimålere i fellesanlegget som muliggjør beregning av en mer korrekt pris for oppvarming av hver m^3 varmt tappevann og hver kWh gulvvarme.

Forslag til vedtak:
Forslag fra seksjonseier: Sameiet beregner faktisk pris per m^3 oppvarmet varmt tappevann og kWh gulvvarme så langt det lar seg gjøre med energimålere i fellesanlegget og bruker disse prisene ved avregning av individuelt forbruk i leilighetene.

✓ Vedtatt.

11. Forslag fra seksjonseier: Bålplass

Fremmet av: Ole Gunnar Nikkinen

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Det bør etableres en «bålplass» i bakgården. Dette lar seg enkelt gjennomføre med sand/steinbunn og en bålpanne med gitter. Da er det innenfor alle regler med å sette opp dette innenfor ring 1.

Dette vil være en ypperlig plass å møte sine naboer på vinterkvelder, for den del alle årstider. Men kan være best å ha kun bruk høst/vinter.

Vet flere sameier har dette, og blir brukt flittig av de alle, og de sier har vert en ypperlig investering for hele sameiet.

Styrets innstilling
Sameiets husordensregler "BOMILJØ OG ORDEN" punkt 10 tillatter kun elektrisk eller gassgrill i sameiet. Husordensreglene må dermed endres om bål skal tillates. Bål i hagen/fellesområder vil medføre risiko for at de kraftige Villavent-aggregatene vil trekke inn evt. røykdannelse/lukt i leilighetene i nærheten. Hvis plassen skal etableres nærmere elven vil det kunne komme i konflikt med trær som er fredet, og dermed omfattet av bålforbudet fra 15. april til 15. september.

Styrets innstilling: Før det kan tas stilling til forslaget må det utredes nærmere hvordan evt. etablering av bålpanne/båplass kan skje uten sjenanse for beboere og brannrisiko.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

12. Forslag fra seksjonseier: Fakturering av fjernvarme

Fremmet av: Sâmia Lababde Cury

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Det har vært ila det siste året mange spørsmål rundt hvordan man beregner eller kommer fram til beløpet som faktureres som fjernvarme (avregning månedlig) i den månedlig faktura med felleskostnader vi mottar fra OBOS. Noen måneder er det store forskjeller fra det som man finner i leverandør app'en og noen måneder er det mindre forskjeller. Avvik har blitt forklart som tap og andre felles forbruk rundt i bygget som fordeles etter brøk. I kommunikasjon med OBOS, ble det synliggjort at det er Ecoguard som sender over et samlet beløp til OBOS som legges på felleskostnadene hver måned spesifisert med «månedlig avregning». Det er dermed ikke spesifisert fra EcoGuard hva beløpet består av som sådan. Appen til Ecoguard viser ikke alle de ulike elementene avregningen består av, og derfor oppstår det forvirring når månedlig avregning som sett på felleskostnadene er høyere enn hva vi ser i appen. Det bør bli mer klar og vi må kreve innsyn i hvordan leverandøren kommer fram til de beløpene.

Styrets innstilling
Dette er en av grunnene til at styret har besluttet å endre forretningsfører fra OBOS til Solibo (pga. OBOS sine systemer for fakturering ikke kan vise en mer detaljert oversikt). Styret har tidlig i vinter anmodet Ecoguard om å vise en mer detaljert oversikt i Curves, herunder sum for tap/felles forbruk. Ecoguard har gitt styret tilbakemelding om at arbeidet med denne funksjonalitetn fortsatt pågår.

Styrets innstilling: Styret har allerede gjort tiltak knyttet til dette. Styret mener hovedproblemet vil løses etter overgangen til Solibo, men styret vil deretter jobbe videre med Ecoguard for å optimalisere løsningen.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkommiteen har fått inn 4 kandidater til vervene som styremedlem for 2 år. Valgkommiteen synes nåværende styresammensetning har fungert bra, men synes også det er fornuftig med noen utskiftninger i styret over tid. På bakgrunn av dette har valgkommiteen innstillt Ståle Lyngaas og Sidsel Pettersen. Det presiseres fra valgkommiteen at det er ønskelig at Gunbjørg Oswold tar på seg vervet som varamedlem, og gjennom det vervet evt. kan bistå styret og for eksempel rekrutteres til styret fra neste år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ståle Lyngaas
Catherine Munkvold

Følgende stilte til valg:
Ståle Lyngaas
Catherine Munkvold
Gunbjørg Oswold
Sidsel Pettersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sidsel Pettersen

Følgende stilte til valg:
Gunbjørg Oswold
Sidsel Pettersen

Valgkommiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Miriam Ekhorn
Sebastian Haver

Følgende stilte til valg:
Miriam Ekhorn
Sebastian Haver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 12 JUNI 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200209782-104 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HAUCHS GATE 1	Eiendom:	218/100/0/0
Tiltakshaver:	Armada Eiendom AS	Adresse:	Waldemar Thranes gate 75 E, 0175 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - HAUCHS GATE 1

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for: Utomhusarealene.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2006.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

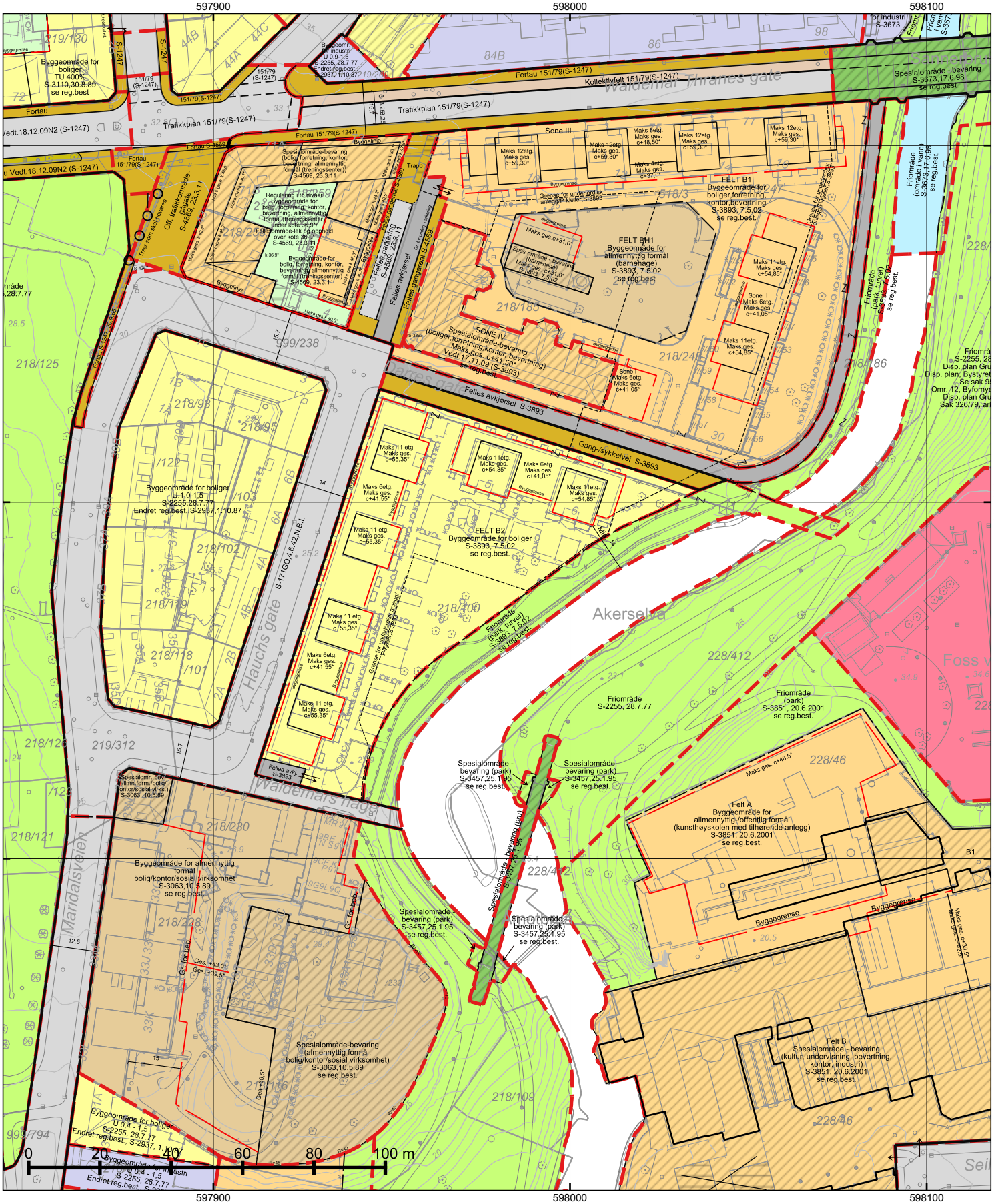
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Une Kristin Hofgaard
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128310/ 86487359
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3002628
Adresse: WALDEMARS HAGE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/100

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- ○ Eksisterende tre som skal bevares

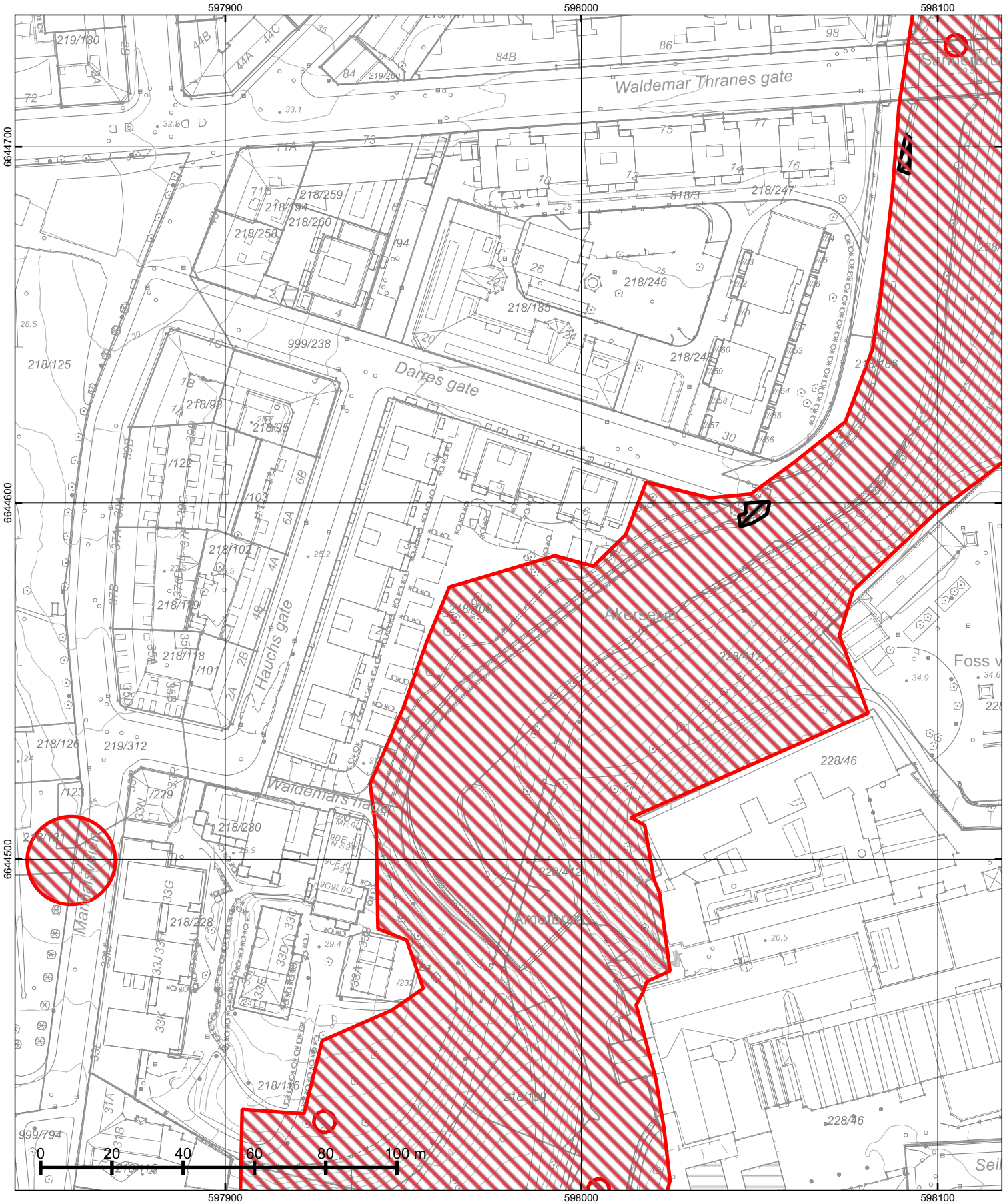
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

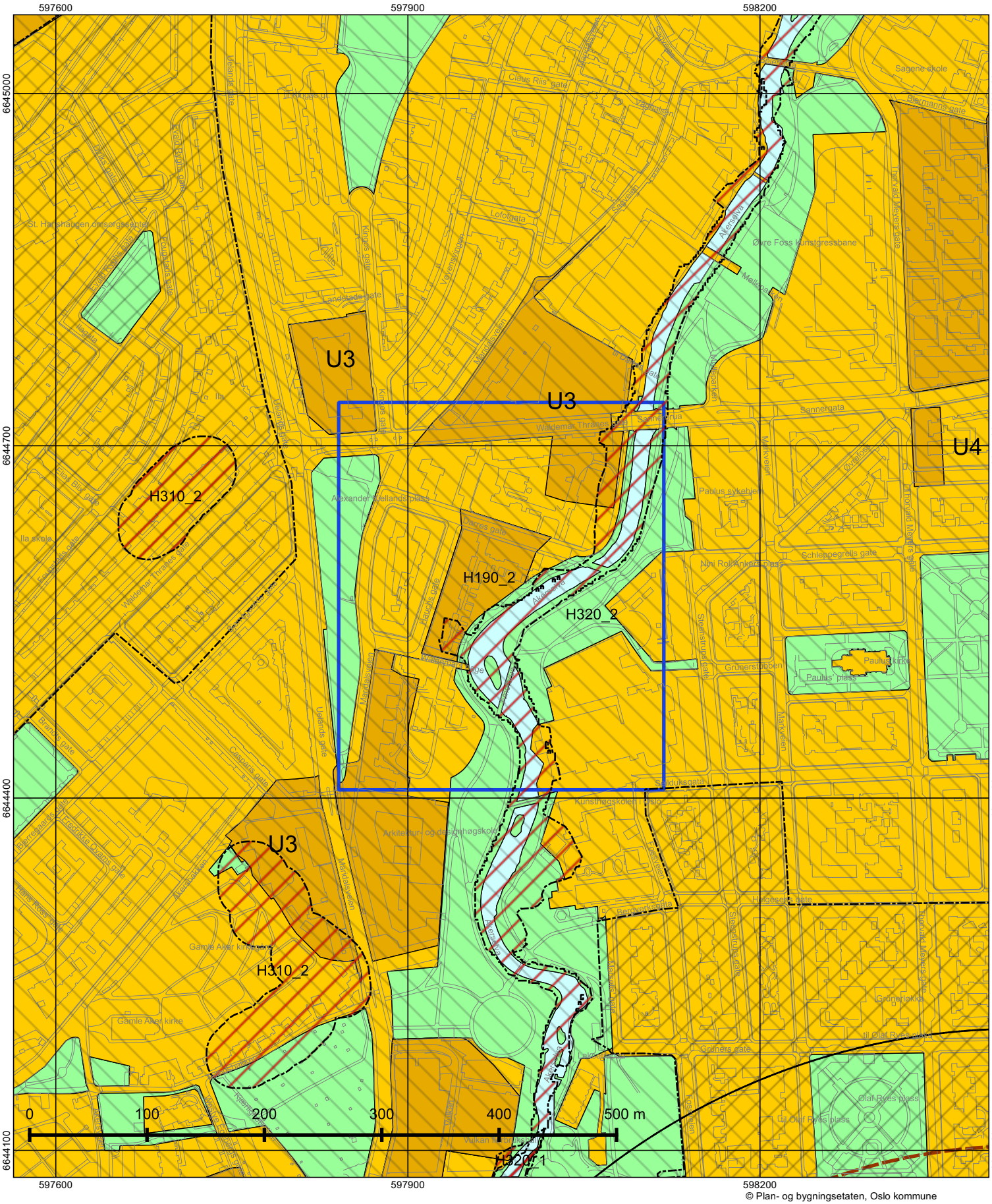
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 128310/ 86487359
Adresse: WALDEMARS HAGE 2
Gnr/Bnr: 218/100

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3002628
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128310/86487359
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline B. Olsen
WALDEMARS HAGE 2

Dato: 20.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487359
7700506

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 100

Vi viser til bestilling av 20240320 for WALDEMARS HAGE 2.

GNR. 218 BNR. 100

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1900.

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

6795 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

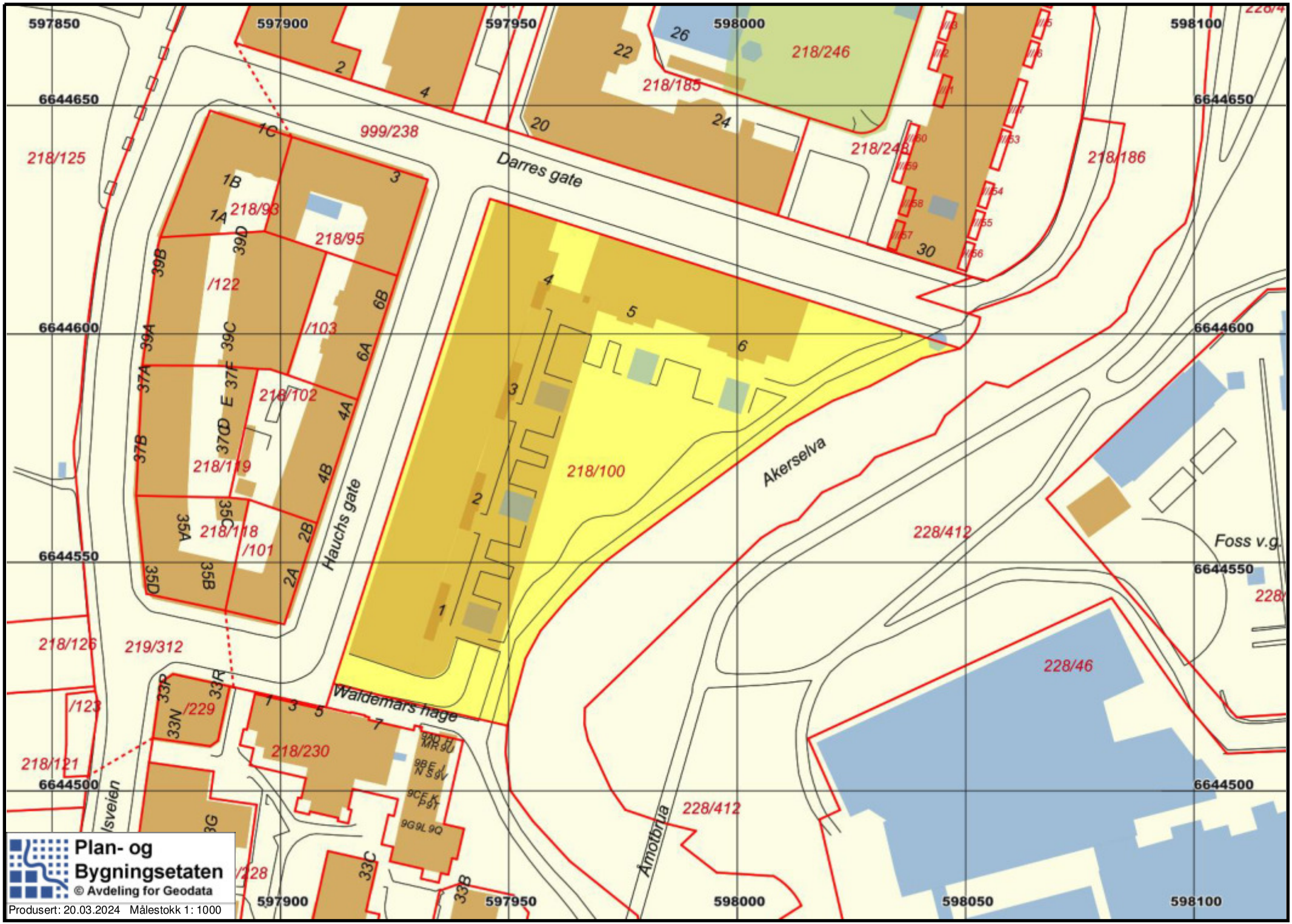
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597850
597900
597950
598000
598050
598100
6644650
6644600
6644550
6644500
Darres gate
Hauchs gate
Waldemars hage
Akerselva
Arnotbrua
Foss v.g.
Isveien
999/238
218/125
218/93
218/95
/122
/103
218/102
218/119
218/118
/101
218/100
218/246
218/185
218/243
218/186
228/412
228/46
218/126
219/312
/123
/229
218/230
218/121
/228
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.03.2024 Målestokk 1: 1000

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:
Waldemars hage 1
Gnr. 218 Bnr. 100 Snr. 86 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-24-0367

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05
E-post: tor.martin.tinderholt@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

Notater