PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

WALDEMARS HAGE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

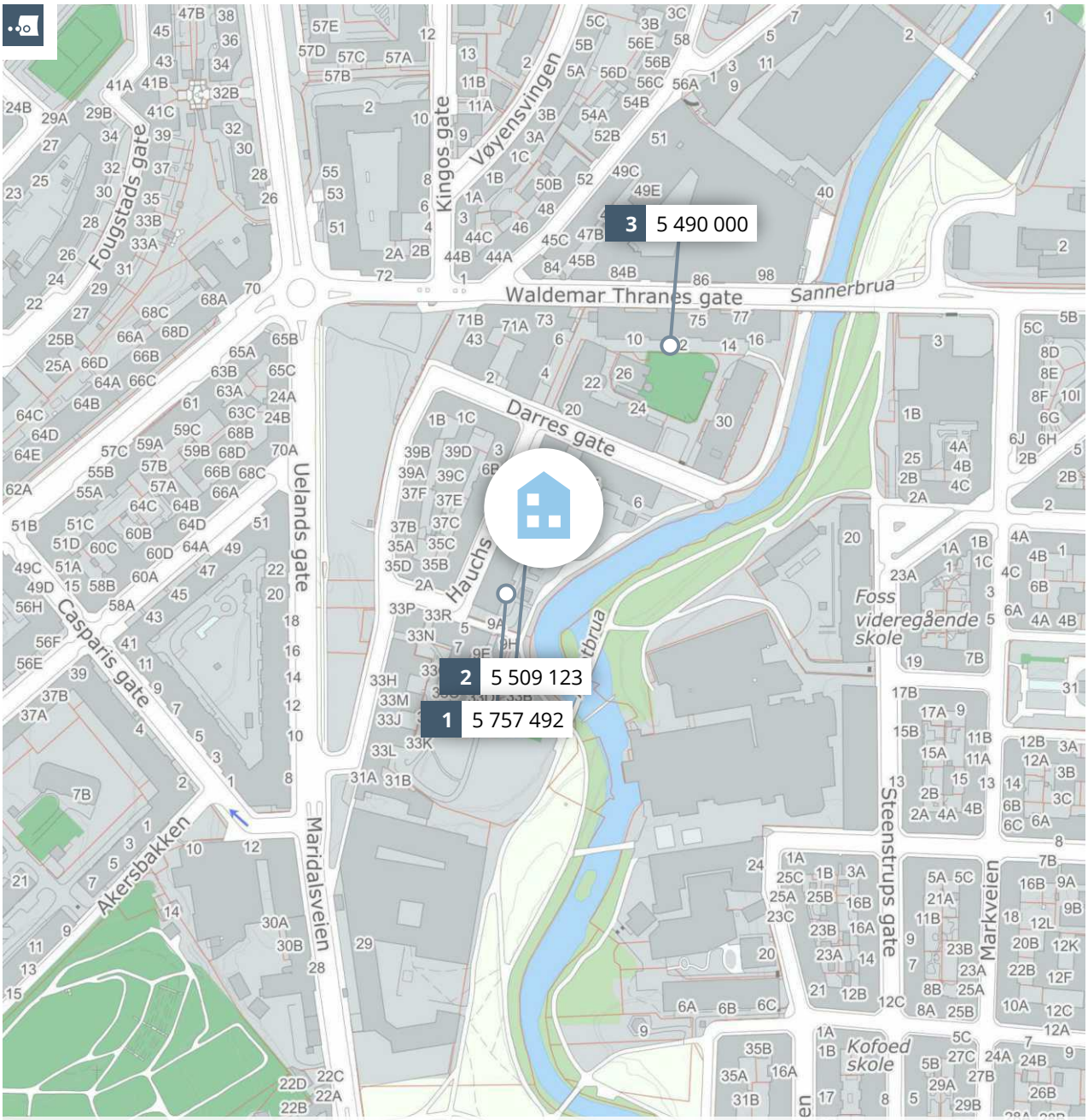
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

WALDEMARS HAGE 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 11.09.2026

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: Jørgen Sylte Swensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Waldemars hage 3, 0175 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 218 BNR 100 FNR 0 SNR 184 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 5

Verdivurdert til

5 540 000

14 847	5 554 847	113 265
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	2 482
Formue	35 008
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Waldemars hage 1 45 m² 2005 4. etg 1 sov	13.08.2026	5 590 000	**5 750 000**	7 492	5 757 492	**127 944**
2 Waldemars hage 2 53 m² 2005 3. etg 1 sov	13.02.2026	5 750 000	**5 500 000**	9 123	5 509 123	**103 946**
3 Darres gate 12 43 m² 2010 8. etg 1 sov	03.05.2026	5 490 000	**5 490 000**	0	5 490 000	**127 674**

Dette er en moderne 2-roms selveier i 5. etg med heis. Her bor du så sentralt, men likevel rolig, langs elvebredden av vakre Akerselva i frodige og grønne omgivelser, med umiddelbar nærhet til "alt".

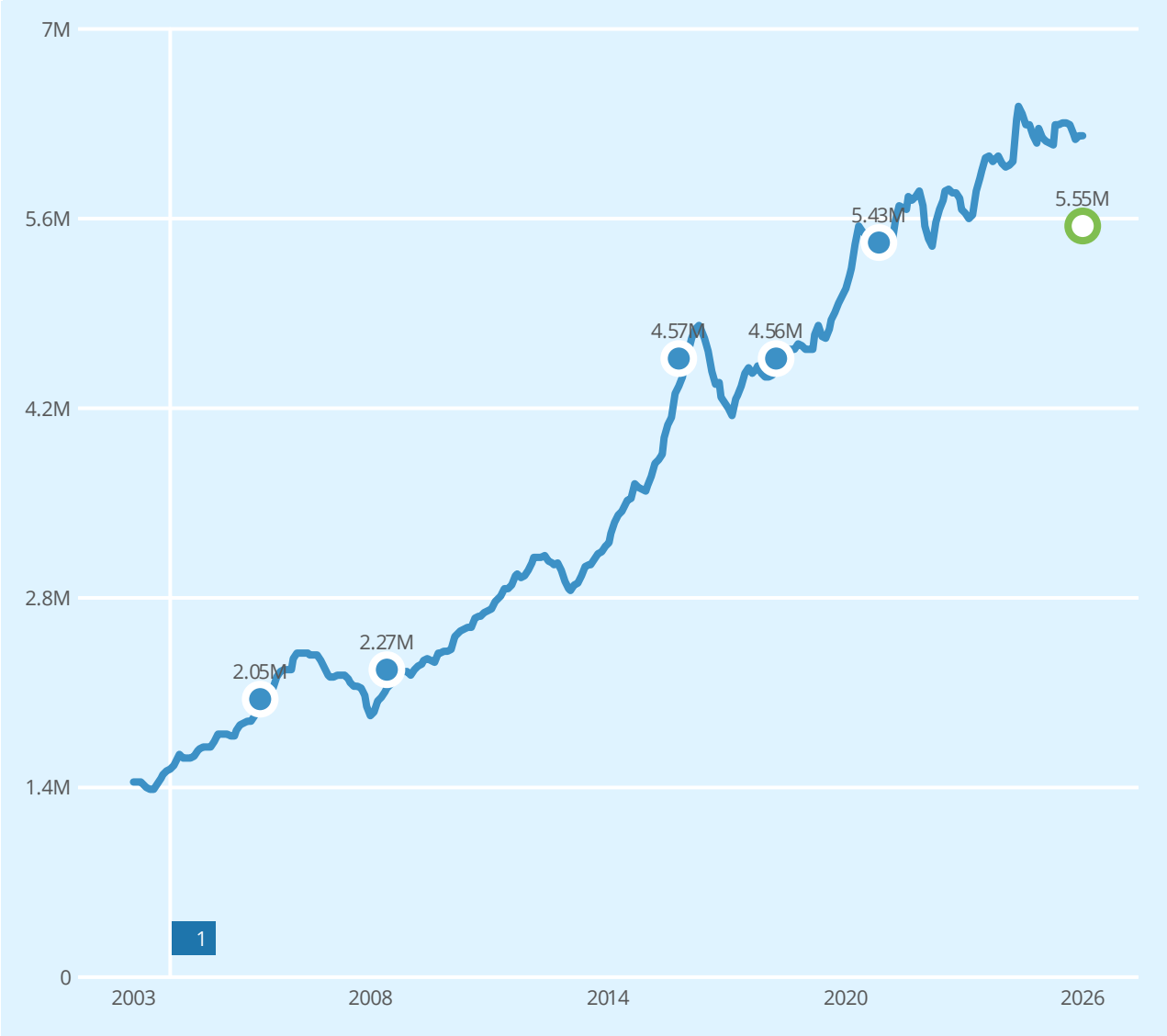
Leiligheten er fra 2005, og har moderne og tekniske kvaliteter som balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme. Denne boligen kan by på en luftig stue med utgang til en flott balkong vendt mot vest, innholdsrikt høykvalitetskjøkken og et delikat bad. Videre er det soverom av god størrelse.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.07.2021	03.08.2021	02.09.2021	5 000 000	5 415 000	10 809	5 425 809	2
19.06.2018		18.01.2019	4 200 000	4 550 000	13 494	4 563 494	
14.08.2016	29.08.2016	10.10.2016	3 895 000	4 550 000	16 068	4 566 068	
07.05.2009	20.05.2009	15.06.2009	2 350 000	2 250 000	23 742	2 273 742	
10.03.2006		10.03.2006	-	2 050 000	-	2 050 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. x

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets nå

23
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 653 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

6.1M
6 067 000 Prisantydning i snitt
6 025 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

113 901 GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
113 265 Waldemars hage 3
Totalpris 5 550 000

105 419 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Waldemars hage 3, 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 100, snr. 184

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26042 **Eiendomsverdi ref nr:** LX1613

Foretak: M-Takst AS

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader av både betong og utfyllende isolert bindingsverk, utvendig kledd med plater og synlig forblendet teglstein. Flattak tekket med papp/folie. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Bygningen er oppført over 11 etasjer med kjeller og parkeringskjeller i tillegg.

–

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

–

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående 3-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.
Nedsenket tak i entré og over kjøkkenet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,47 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme, servantinnredning, dusjnisje og veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Badet er fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med både lys og mørke slette fronter og stålhåndtak. Innredning med kjøkkenøy og overskap. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra LG, platetopp og stekeovn fra Beha samt takmontert avtrekkvifte fra Thermex. Opplegg for frittstående kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner og vannmålere er plassert i boden.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i skap i bod.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Dørcallinganlegg tilkoblet smarttelefon.
Det er personheis i bygget.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap er plassert i boden.
Sikringsskap plassert i skap i boden.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A Hovedbryter og 8 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Husslange montert under kjøkkenvask.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

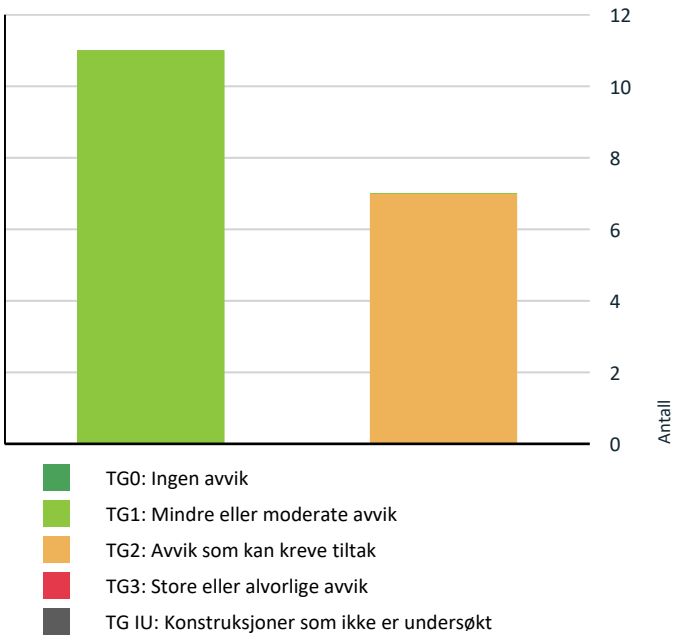
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Aluminiumsvinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett inngangsdør i tre med brann B-30 og 40dB lydklassifisering.
Døren er innadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

Balkongskyvedør i aluminium med 2-lags isolerglass, fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkragede balkonger i betong med rekkverk i både glass, stål og betong.
Gulvdekke belagt med impregnerte terrassebord.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,89 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvbord fremstår som noe værslitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvbordene fungerer med dagens avvik, men det vil på sikt utvikles råteskader som resulterer i utskiftninger.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har gjennomgående 3-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.
Nedsenket tak i entré og over kjøkkenet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,47 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er langsgående glippe i parketten i stuen.
Stedvis bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selger opplyser at parkettgulvet beveger seg med årstidene. Gulvene fungerer med dagens avvik og vurderes i hovedsak som kosmetiske forhold. Det gjøres likevel oppmerksom på at det over tid kan oppstå større skader på parkettgulvet som resulterer i utskiftninger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm i entré og ca 14 mm i stue/kjøkkendel. Soverom og bod er ikke målt grunnet møblering.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. 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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede slette innerdører i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør og listverk på innsiden av badet sveller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren og listverket fungerer med dagens avvik, men det vil på sikt svelle mer som resulterer i delaminering på både listverk og dørblad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med vannbåren gulvvarme, servantinnredning, dusjnisje og veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Badet er fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Både lys og mørke mosaikkfliser på vegger.
Malte slette flater.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

–

Litt vridning og glippe på malt flate mot fliser på vegger.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke mosaikkfliser på gulvet.

–

Det er målt ca 33 mm høydeforskjell fra toppflis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på fliser og fuger - spesielt i dusjsonen.
Liten svank foran sluket som gjør at dusjvann kan bli litt liggende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det er slitasje på overgangen i sluket. Slukløsning krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Integrert dusjbatteri i krom med hånddusj.
Servantinnredning med heltre benkeplate og utenpåliggende keramisk vask med ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det stilles krav til utskiftbarhet av integrerte rørløsninger. Det er ikke synlig drenering fra dusjbatteri.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje.
Det må ikke utføres umiddelbare tiltak, men det gjøres oppmerksom på at løsningen med innebygde armaturer/termostater ikke er utskiftbare og kan være utsatt for skjulte lekkasjer.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med både lys og mørke slette fronter og stålhåndtak. Innredning med kjøkkenøy og overskap. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra LG, platetopp og stekeovn fra Beha samt takmontert avtrekkvifte fra Thermex. Opplegg for frittstående kjøl/frys.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket er tilkoblet boligen balanserte ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner og vannmålere er plassert i boden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerskap mangler sprutplate som holder evt lekkasjevann inne i skapet og leder det ut av overløpsventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres sprutplate for å forhindre at evt lekkasjevann kommer inn i konstruksjonen og ikke ut av overløpsventil.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i skap i bod.

–

Luftmengde er ikke kontrollert da dette krever spesielle instrumenter. Balansert ventilasjon er gjenstand for jevnlig vedlikehold og skifte av filter er viktig.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcallinganlegg tilkoblet smarttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap er plassert i boden.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i skap i boden.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

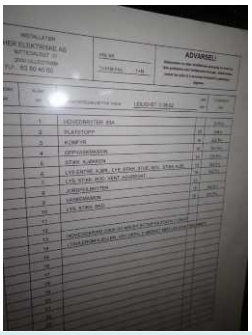
   Ikke svart opp av selger.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ikke svart opp av selger.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ikke svart opp av selger.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ikke svart opp av selger.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Husslange montert under kjøkkenvask.

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

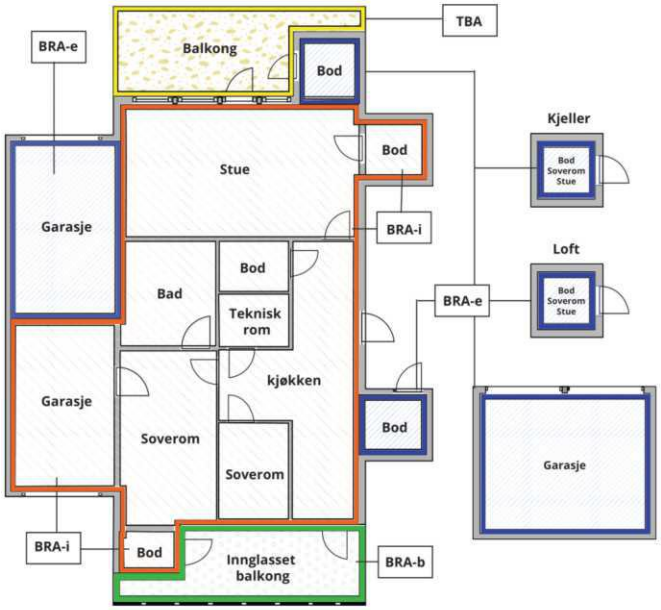
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	49			49	4
Kjellerbod		4		4	
SUM	**49**	**4**			**4**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt balkong på ca 4,3 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,4 m2.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Eline Louise Liland Pedersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	100		184	6790 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Waldemars hage 3

Hjemmelshaver
Pedersen Eline Louise Liland

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Waldermars Hage 1	50 / 14668	Solibo AS	988154962

Felles formue
Kr. 35 008 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 14 847 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Waldemars Hage 1 i bydel Grunerløkka.
To-roms leilighet med åpen stue-kjøkken og balkong beliggende i 6. etasje. Adkomst via heis. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Aleksander Kiellands plass med Akerselva som nærmeste nabo. Det er kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet som forretninger, kaféer, restauranter, offentlig kommunikasjon, dagligvare og treningssentre. Det er også godt med offentlig buss kommunikasjon i nærheten. Gangavstand til blant annet Vulkan med Mathallen, Akerselva, parkområdet på St. Hanshaugen, Oslo Sentrum, Youngstorget og Grunerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 6789,6 m2 med gressplen, gruslagte gangveier, sittegrupper, lekestativ samt diverse busker og beplantinger.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 2482,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, fjernvarme, varmtvann, gulvvarme, trappevask, fellesutgifter, forsikring, internett mm.

–

For informasjon om sameiet finnes det på: www.whage.no

–

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.09.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	02.03.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Avsluttet el-tilsyn	02.03.2026	Avsluttet eltilsyn. Kontrolldato 29.11.2025	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	
2	11.09.2026	
3	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Det gjøres oppmerksom på at boligen har mange tekniske løsninger for både elektro og vvs - undertegnede har begrenset kunnskap om slike installasjoner så det anbefales at selger eller fagkyndige kontaktes ved spørsmål om systemer og hvordan disse fungerer.

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

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260093
Addresse	Waldemars hage 3		
Postnr.	0175	Sted	OSLO
Selgers navn	Eline Louise Liland Pedersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1057791

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Eltilsyn gjennomført av Elvia og Omexom Elsikkerhet AS i november 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble funnet samme små avvik i flere av leilighetene i WH som ble utbedret, og saken avsluttet i januar 2026.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Man har vedlikeholdsansvar for egen balkong

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.09.2026

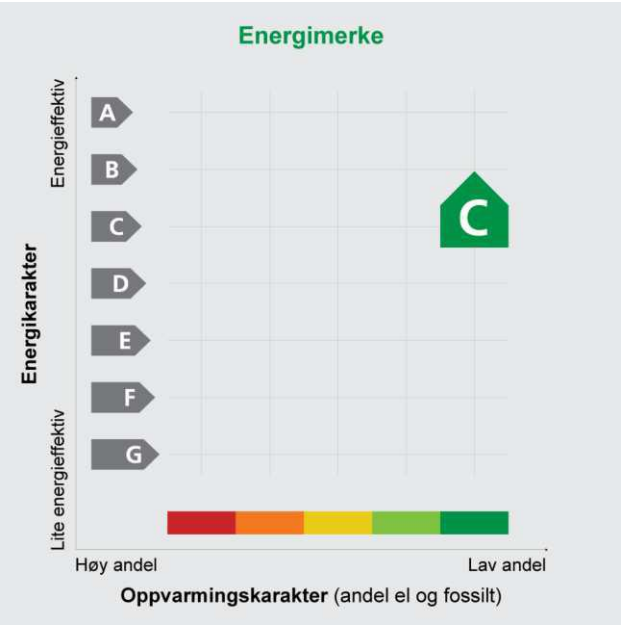
Signert av *Eline Louise Liland Pedersen*

Initialer selger:
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemars hage 3
Postnr	0175
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	218
Bnr.	100
Seksjonsnr.	184
Festenr.	
Bygn. nr.	81761132
Bolignr.	H0602
Merkenr.	A2021-1288674
Dato	12.07.2021



Innmeldt av	Svend Sondre Frøshaug

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Waldemars hage 3
Postnr/Sted: 0175 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0602
Dato: 12.07.2021 12:03:02
Energimerkenummer: A2021-1288674
Ansvarlig for energiattesten: Svend Sondre Frøshaug
Energimerking er utført av: Svend Sondre Frøshaug

Gnr: 218
Bnr: 100
Seksjonsnr: 184
Festenr:
Bygnnr: 81761132

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

PrivatMegleren Aksept
E-post: emilie.dreyer@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**

10.09.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.09.2026

Boligselskap:	Sameiet Waldemars Hage 1
Organisasjonsnr:	988 154 962
Gnr./bnr:	218 / 100
Eier(e):	Eline Louise Liland Pedersen
Seksjonsnr:	184
Adresse:	Waldemars Hage 3, 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:** Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass
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:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.74.42674
Nominell rente (flyt):	6,64 %
Innfrielsesår:	2038
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.09.2026:	kr 2 415 193
Andel av saldo:	kr 8 242
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.983,– pr. md.
Internett	kr 499,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.482,– 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. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 35 008	kr 14 847

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:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

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.

HUSORDENSREGLER 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)

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Waldemars Hage 1
Org.nr. 988 154 962

Mandag 15. juni 2026, kl. 18.00
Colonel Mustard (i kjelleren, inngang i bakken)

Til eiere i Sameiet Waldemars Hage 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**15. juni 2026**
Tidspunkt:	**kl. 18.00**
Sted:	**Colonel Mustard** (i kjelleren, inngang i bakken ned mot WH4)

SAKER TIIL BEHANDLING:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP 2025

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

Med vennlig hilsen Styret i Sameiet Waldemars Hage 1

1. KONSTITUERING

1.1 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, leder møte.

1.2 Valg av protokollfører og 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:
Representant fra Solibo fører protokollen.
Protokollvitne(r) velges på årsmøtet.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

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:
De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

1.4 Godkjenning av møteinnkalling

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Årsmøtet skal godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

2. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP 2025

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Gjennomgang av årsrapport (inkludert opplysninger om styrets arbeid i perioden og kommentarer til årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026).

Gjennomgang av årsregnskap med revisorberetning for 2025.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
Årets resultat overføres til egenkapital.

[Merk: Årsrapport og årsregnskap sendes ut separat]

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Årsmøtet fastsetter styrets honorar. Godtgjørelse for perioden 2024-2025 var kr 463 500. Styret foreslår at godtgjørelsen for perioden 2025-2026 fastsettes til samme nivå inkl. KPI-justering på 3,4 prosent.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 479 250.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende roller i styret er på valg:

- Styreleder (Sondre Nobel Skalleberg)
- Styremedlem (Ståle Lyngaas)
- Styremedlem (Catherine Munkvold)
- Varamedlem (Sidsel Pettersen)
- Varamedlem (Gunbjørg Oswold)

Innstilling:

- Styreleder 1 år: Sondre Nobel Skalleberg
- Styremedlem 2 år: Ståle Lyngaas
- Styremedlem 2 år: Catherine Munkvold

Ingen andre kandidater stiller til valg.

Forslag til vedtak:
Valg av tillitsvalgte i henhold til innstilling.

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Bod til nylig godkjente leiligheter

Forslag fremmet av: Nora Moseid

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Merknad – tekst til forslag fra seksjonseier:
Ang. Leilighetene som er nylig godkjent av kommunen, men per i dag deler to leiligheter én bod. Etter min forståelse av TEK17 skal hver boenhet ha egen oppbevaringsplass/bod. Selv om det ikke er tek 17, så er det, slik jeg forstår det, et krav helt fra tek 97 med egen selvstendig bod.

Jeg mener derfor at dagens løsning bør vurderes på nytt, og foreslår at borettslaget undersøker om bodløsningen oppfyller kravene i

byggteknisk forskrift, samt ser på muligheten for at hver leilighet får egen separat bod.

Forslag til vedtak fra seksjonseier:
Årsmøtet instruere styret til å se på muligheter for å få egen bod til leiligheten. Enten om det er å dele de nåværende i to deler med to dører, se på fellesboder eller fellesareal.

5.2 Presisering av husordensregel 11, bruk av vann på terrassene

Forslag fremmet av: Liv Skaug

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Merknad – tekst til forslag fra seksjonseier:
Det er nødvendig med en presisering av bruk av rennende vann på terrassene. Det har vært uheldige episoder, både ved vasking og vanning av blomster. Nye beboere er kanskje ikke kjent med hvor ergerlig det er å få tilgriset rekkverk og gulv av vannsøl fra oven.

Forslag til vedtak fra seksjonseier:
Husordensregel 11 presiseres:
Terrassene i WH har en liten renne i betongdekket og med en kort utspyler, ment kun for å drenere bort eventuelt regnvann. Terrassene er dessverre ikke bygget med avløpssystem. Rennende vann treffer alle underliggende terrasser, treffer rekkverket og spruter inn på gulvet. Vask derfor gulvet forsiktig med bøtte og klut og benytt tette blomsterpotter.

5.3 Forslag om ekstraordinært årsmøte – sameiets økonomi og vedlikeholdsbehov

Forslag fremmet av: Elsa Jenny Matilda Ählström

Krav til flertall: (ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene i sameiet krever dette)

Merknad – tekst til forslag fra seksjonseier:
Ved det ekstraordinære årsmøtet skal sameierne få samlet gjennomgang av:
- sameiets økonomi og planer for å dekke kostnader av forventet vedlikeholdsbehov på kort- og lang sikt.

-teknisk tilstand og forventede kostnader knyttet til ventilasjon samt vann- og avløpsanlegg

-Inntekter fra felles eide seksjoner.

-fakturering og fordeling av varmetap/felles/umålt forbruk.

Styret bes i forkant av møtet legge frem relevant informasjon om:

1) teknisk status, vedlikeholdsbehov og kostnadsestimater

2) oversikt over vesentlige kostnader og mulige besparelser

3) inntekter fra felles eide seksjoner. Det bør gis en samlet redegjørelse for inntekter fra sameiets felles eide seksjoner, herunder hvilke seksjoner som leies ut, hvor mange døgn hver seksjon har vært utleid per år, årlig beleggsgrad i prosent, leieinntekter, kostnader, nettoinntekter og hvordan inntektene disponeres til fordel for sameiet.

4) Fakturering og fordeling av varmetap/felles/umålt forbruk. Varmetap/felles/umålt forbruk er av særlig betydning, fordi dette utgjør en stor kostnad for sameierne, og fordi det er grunn til å stille spørsmål ved om dagens beregningsgrunnlag er tilstrekkelig korrekt, dokumentert og etterprøvbart.

Målingen/beregningen av varmetap, som ble vedtatt på årsmøtet i 2025, bygger på beregninger som i saksfremlegget ble beskrevet som gjennomført «så langt det lar seg gjøre».

Styret skal redegjøre for hvilken uavhengig sakkyndig vurdering som ligger til grunn for måleroppsettet og målemetodikken, og om oppsettet er faglig kvalitetssikret. Det skal også redegjøres for hvem som foretar avlesningene, om avlesningene utføres eller kontrolleres av en uavhengig part, hvordan avlesningene dokumenteres, og hvilke rutiner som finnes for kontroll og etterprøvbarhet.

Dokumentasjon og styrets redegjørelse skal gjøres tilgjengelig for sameierne i rimelig tid og senest 14 dager før møtet.

Bakgrunnen for forslaget er at sameiet kan stå overfor betydelige fremtidige kostnader knyttet til aldrende tekniske anlegg, samtidig som dagens kostnadsnivå og fordelingsgrunnlag må tydeliggjøres.

Forslag til vedtak fra seksjonseier:
Årsmøtet pålegger styret å innkalle til ekstraordinært årsmøte om sameiets økonomi og vedlikeholdsbehov innen 30. september 2026.

Styrets kommentar/innstilling:
Årsmøtet kan ikke uten videre vedta et ekstraordinært årsmøte. Det fremstår som at forslaget egentlig gjelder ønske om at det avholdes et informasjonsmøte om økonomi og vedlikehold. Styret er positive til å avholde et informasjonsmøte ila. høsten 2026. Styret påpeker også at informasjon som etterspørres allerede er tilgjengelig og/eller kan fås ved forespørsel til styret, Solibo og/eller Ecoguard. Oppdatert vedlikeholdsplan er under utarbeidelse.

5.4 Redegjørelse for varmtvann, gulvvarme og fjernvarme

Forslag fremmet av: Ole-Gunnar Nikkinen

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Merknad – tekst til forslag fra seksjonseier:
Jeg ber om at årsmøtet får en konkret og skriftlig redegjørelse for dagens modell for avregning og fordeling av kostnader knyttet til varmtvann, gulvvarme og fjernvarme.

Sameiet har nå hatt nytt varmtvanns-/styringssystem i drift over tid. Det bør derfor foreligge et faktisk datagrunnlag som gjør det mulig å sammenligne kostnadsbildet før og etter innføringen av systemet. Formålet er å få belyst om tiltaket har gitt ønsket effekt, hvordan kostnadene faktisk fordeles, og om sameiet samlet har fått lavere kostnader, bedre kontroll og mer korrekt avregning.

Det er også viktig å få belyst om enkelte seksjoner har fått en vesentlig økonomisk ulempe, samtidig som andre seksjoner har fått en vesentlig økonomisk fordel som følge av den nye modellen. Etter eierseksjonsloven kan ikke sameiet treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Det er derfor viktig at de faktiske og økonomiske konsekvensene av fordelingsmodellen dokumenteres på en ryddig og etterprøvbar måte.

Dette bør være av interesse for alle seksjonseiere. Åpenhet om faktiske kostnader, fordelingsmodell og økonomiske konsekvenser er viktig for tillit, transparens og etterprøvbarhet i sameiet.

Forslag til vedtak fra seksjonseier:
Årsmøtet pålegger styret å utarbeide en skriftlig redegjørelse innen 90 dager etter årsmøtet, blant annet hensyntatt fellesferie i juli.

Redegjørelsen skal være oversiktlig, tydelig og inneholde beregninger som kan forstås og etterprøves av seksjonseierne.

Redegjørelsen skal minst vise:
beslutningsgrunnlaget for dagens fordelingsmodell, kostnadsbildet før og etter innføring av nytt system, faktisk totalforbruk før og etter endringen, om sameiet samlet har spart penger, hvordan kostnader faktisk fordeles mellom seksjonene, om enkelte seksjoner har fått vesentlig økonomisk ulempe eller vesentlig økonomisk fordel som følge av ny modell, hvilket faktisk og rettslig grunnlag som begrunner fordelingen dersom enkelte seksjoner har fått vesentlig økonomisk fordel eller ulempe, hvordan pris, forbruk, tap i anlegg, sirkulasjonstap og fjernvarmekostnader beregnes og fordeles, hvilken rolle EcoGuard eller andre leverandører har hatt, om habilitet, egeninteresse eller interessekonflikter ble vurdert, hvorfor samlet dokumentasjon ikke tidligere er fremlagt.

Redegjørelsen skal publiseres åpent for alle seksjonseiere i Heime-appen innen 90 dager etter årsmøtet.

Styrets kommentar/innstilling:
Styret påpeker at informasjon om kostnadsgrunnlaget for vann og varme for den enkelte seksjon er tilgjengelig i Curves-appen fra Ecoguard og på faktura fra Solibo, som styret tidligere har sendt ut informasjon om. Måling av forbruk ligger til grunn for kostnadsfordeling slik som vedtatt av årsmøtet. Sameiets kostnader fremgår av regnskapsinformasjon. Styret stiller seg positive til å bidra til ytterligere informasjonsdeling og er tilgjengelige for spørsmål.

REGISTRERINGSBLANKETT OG FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SAMEIET WALDEMARS HAGE 1

Org.nr. 988 154 962

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning siden forrige ordinære årsmøte

Styreleder	Sondre Nobel Skalleberg
Styremedlem	Catherine Munkvold
Styremedlem	Jan Endre Raknes
Styremedlem	Ståle Lyngaas
Styremedlem	Terje Andre Olsen
Varamedlem	Gunbjørg Oswold
Varamedlem	Sidsel Pettersen

Kontaktinformasjon til styret, SoliboHome og Heime-appen

Sameiets hjemmeside:

- whage.no

Informasjon fra styret og praktisk informasjon om sameiet, og for kontakt med styret:

- SoliboHome (last ned appen i Google Play eller App Store)

Sameiets plattform for kommunikasjon mellom beboere/eiere, nyttig informasjon om sameiet og for booking av serviceleiligheter:

- Heime (last ned appen i Google Play eller App Store)

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Forretningsfører:	Solibo AS
Revisor:	BDO
Forsikringsselskap:	Gjensidige *(Polisenummer: 91086637)*

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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:

- Oppfølging av særskilt vedlikehold av bygningsmassen, herunder befaringer og utarbeidelse av oppdatert vedlikeholdsplan med tilhørende vurdering av økonomi
- Oppfølging av implementering av målere for forbruk av vann og fjernvarme, og løpende utredning av energiforbruk i sameiet
- Utredning og utbedring av belysing i oppganger og i hageområde
- Oppfølging integrasjon/utvikling porttelefon og utredning av nye tekniske løsninger for elektronisk dørlås
- Oppfølging av serviceavtale for skadeforebyggende vedlikehold heis
- Oppstart og videre oppfølging av nye serviceavtaler for sameiets tekniske systemer og innretninger, og gjennomføring av nødvendige utbedringer
- Inngåelse og oppfølging av ny vedlikeholdsavtale for garasjeport
- Utredning av muligheter for levering av internett/tv til sameiet og forhandling med nåværende leverandør
- Gjennomføring av tiltak for beplantning i hagen og på takterrasser
- Utredning av kostnadsbesparende tiltak for energiforbruk i sameiet
- Utredning av kostnadsbesparende tiltak for drift av sameiet

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Avvik
Det største avviket er et betydelig bedre driftresultatet enn budsjettert, også til tross for høyere kostnader til vedlikehold enn budsjettert. Dette skyldes hovedsakelig at kostnader til kommunale avgifter ble holdt nede etter utredning av kostnadsbesparende tiltak.

Arbeidskapital/bankinnskudd – vedlikeholdsbuffer
Sameiet har de senere tre årene bevisst opparbeidet seg en betydelig buffer som planlegges brukt i forbindelse med finansering av vedlikehold i tråd med oppdatert vedlikeholdsplan.

Brenselsregnskap
Som følge av innføring av løpende fakturering av kostnader for forbruk av vann og energi basert på målt forbruk, er kostnadene og inntektene for dette ført mot hverandre og fremgår ikke direkte av regnskapet eller budsjett.

For mer informasjon se for øvrig notene til årsregnskapet for 2025.

Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering legger styret fram budsjett for 2026, hvor tall fremgår til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
Budsjettet viser relativt lave kostnader til vedlikehold i 2026 som følge av at styret har avventet budsjettering av større vedlikehold til det pågående arbeidet med oppdatert vedlikeholdsplan er ferdigstillt. Det bemerkes samtidig at sameiet allerede har betydelig med oppsparte midler som vil inngå som en del av finansieringen av langsiktig vedlikeholdsarbeid.

Kommunale avgifter
Ettersom kostnader for vann og fjernvarme faktureres løpende basert på målt forbruk påvirker ikke dette budsjettet. Det er budsjettert med noe økning av renovasjonskostnader, men styrets utredning av kostnadsbesparende tiltak så langt i 2026 viser at kostnadene sannsynlig kan holdes på et lavere nivå.

Energikostnader
Styret forventer tilsvarende energipriser som i 2025 og 2024, og dermed at energikostnadene for sameiet i 2026 vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå. For fjernvarme er det inngått avtale om Norgespris.

(Denne posten i budsjettet gjelder sameiets energiforbruk som dekkes over felleskostnader, og tar ikke stilling til energiforbruket for den enkelte seksjon. Det bemerkes for ordens skyld at Norgespris for fjernvarme også gjelder som pris for fjernvarme som forbrukes av den enkelte seksjon).

Forsikring
Det er budsjettert med økning av premie som følge av indeksjustering, økte bygningskostnader og skadehistorikk/risiko.

Lån
Sameiet har lån i OBOS-banken. For opplysninger vises det til note i regnskapet. En betydelig del av lånet betjenes av inntekter fra utleie av serviceleiligheter. Styret har vurdert alternative tilbydere av lån til sameiet og vil følge opp dette.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Som følge av kostnads-besparende tiltak er budsjettet likevel basert på opprettholdt nivå for felleskostnadene, sett bort ifra en mindre økning knyttet til revidert avtale for internett og tv til sameiet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Waldemars Hage 1

Orgnr: 988 154 962

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**3 337 515**	**1 834 204**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 143 469	1 501 352
Avdrag utlån	65 950	120 552
Avdrag lån	211 378	118 594
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**998 041**	**1 503 310**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**4 335 556**	**3 337 515**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	7 227 548	6 253 212
Kortsiktig gjeld	2 891 992	2 915 698
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**4 335 556**	**3 337 515**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	8 398 068	8 440 573	8 401 640	8 633 800
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	186 808	94 312	117 325	200 900
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 584 875**	**8 534 884**	**8 518 965**	8 834 700
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**4**	65 354	63 450	120 500	122 500
Styrehonorar	**5**	463 500	450 000	450 000	463 500
Forsikring		961 206	742 573	890 000	1 100 000
Forretningsførsel		300 350	401 937	320 000	303 400
Revisjon		14 438	5 054	14 163	14 500
Kommunale avgifter	**6**	855 292	942 551	1 245 000	1 009 200
Energi/fyring		272 028	143 531	299 000	279 700
Kabel-TV/internett		1 315 752	1 310 640	1 431 000	1 531 000
Vedlikehold	**7**	1 735 889	1 579 349	1 666 600	943 300
Vaktmestertjenester		382 500	324 692	415 000	400 000
Renhold	**8**	579 060	540 182	579 000	585 200
Andre driftskostnader	**9**	709 773	651 141	468 100	801 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 655 141**	**7 155 101**	**7 898 363**	7 553 500
DRIFTSRESULTAT		**929 734**	**1 379 783**	**620 602**	1 281 200
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	**10**	305 264	219 800	0	79 100
Finanskostnader		91 529	98 231	187 000	181 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**-213 735**	**-121 569**	**187 000**	**101 900**
Resultat		**1 143 469**	**1 501 352**	**433 602**	**1 383 100**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**11**	1 143 469	1 383 100		
SUM DISPONERING		**1 143 469**	1 383 100		

✔ Signert 08-06-2026 13:37:04 UTC Oneflow ID 14957413 Side 2 / 10

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	**12**	300 000	300 000
Lån til WH Serviceleiligheter	**13**	3 125 975	3 191 925
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 425 975**	**3 491 925**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 286 947	1 210 476
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		714 907	858 010
Forskuddsbetalte kostnader	**14**	792 931	651 389
Utestående utgifter oppgradering fjernvarme/vann		375 671	0
Andre kortsiktige fordringer		244 975	255 330
Bankinnskudd		3 812 117	3 278 008
SUM OMLØPSMIDLER		**7 227 548**	**6 253 212**
SUM EIENDELER		**10 653 523**	**9 745 138**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**11**	5 251 081	4 107 612
SUM EGENKAPITAL		**5 251 081**	**4 107 612**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**15**	2 510 450	2 721 828
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 510 450**	**2 721 828**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 334 568	1 199 852
Uopptjent inntekt	**16**	1 050 576	1 117 621
Skyldig offentlige avgifter	**17**	270 265	0
Annen kortsiktig gjeld	**18**	324 047	616 528
Brenselsregnskap	**19**	-87 464	-18 303
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 891 992**	**2 915 698**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 653 523**	**9 745 138**

✔ Signert 08-06-2026 13:37:04 UTC Oneflow ID 14957413 Side 3 / 10

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 08-06-2026 13:37:04 UTC Oneflow ID 14957413 Side 4 / 10

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	6 973 440
Kabel-TV/Internett	1 310 640
Garasjer	88 200
Snøsmelt	25 788
Sum innkrevde felleskostnader	**8 398 068**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Bod	78 826
Parkering Mc-plass	19 200
Andre viderefakturerte kostnader	2 240
Nøkler/portåpnere	75 751
Annen inntekt (tilleggsavgift bil + erstatning)	10 791
Sum annen driftsrelatert inntekt	**186 808**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 65 354.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 463 500.

NOTE 6 - KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgift	1 403 525
Renovasjonsavgift	855 292
Sum kommunale avgifter	**2 258 817**

Vann og avløpsavgiften er blitt avregnet/viderefakturert seksjonseiere, og er dermed ikke kostnadsført i regnskapet. Totale kostnadsførte kommunale avgifter er 855 292 kr.

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

	2024	2025
Større vedlikeholdsarbeid	145 614	233 877
Vedlikehold VVS	214 065	395 216
Vedlikehold elektro	190 238	94 153
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	284 792	314 950
Drift/vedlikehold heis	367 267	285 440
Vedlikehold brannsikring	235 061	235 606
Vedlikehold parkering/garasje	123 047	23 936
Vedlikehold fyringsanlegg*	115 424	112 140
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	37 566
Dører og porter	15 843	3 005
Sum vedlikehold	**1 691 351**	**1 735 889**

✔ Signert 08-06-2026 13:37:04 UTC Oneflow ID 14957413 Side 5 / 10

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	17 750
Renhold	561 310
Sum renhold	**579 060**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	4 000
Containerleie	21 077
Leie datasystemer	12 500
Driftsmaterialer	5 734
Programvare/lisenser	41 107
Lyspærer og sikringer	54 859
Nøkler og låser	34 543
Egenandeler forsikring	190 000
Juridisk bistand	14 056
Vakthold	296 869
Annen fremmed tjeneste	8 900
Telefon	1 306
Servicekostnad	12 122
Øredifferanser	7
Bank- og andre transaksjonskostnader	12 099
Annen kostnad	594
Sum andre driftskostnader	**709 773**

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	226 246
Kundeutbytte forsikring	79 018
Sum finansinntekter	**305 264**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	4 107 612
Overført til/fra egenkapital	1 143 469
Opptjent egenkapital 31.12	**5 251 081**

NOTE 12 - AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Waldemars Hage Serviceleiligheter AS. Denne investeringen er 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.

✔ Signert 08-06-2026 13:37:04 UTC Oneflow ID 14957413 Side 6 / 10

NOTE 13 - LÅN TIL WH SERVICELEILIGHETER AS

Lån til Waldemars Hage Serviceleiligheter AS, låneavtale 02.06.2009.

Opprinnelig 2008	4 775 000
Nedbetalt tidligere år	3 363 732
Nedbetalt i år	109 599
Restsaldo	**1 301 668**

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	1 191 565
Økning påløpte avdrag i år	109 599
Nedbetalt tidligere år	120 061
Nedbetalt i år	65 950
Restsaldo	**1 824 306**

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**3 125 975**

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	387 628
Andre forskuddsbetalte kostnader	405 303
Sum forskuddsbetalte kostnader	**792 931**

NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS**
Lånenummer	9820.74.42674
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2015
Løpetid	23 år
Innfrielseår	2038
Rentesats (nominell)	6,64 %
Opprinnelig lånebeløp	**3 958 582**
Lånesaldo 01.01	2 721 828
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	211 378
Lånesaldo 31.12	**2 510 450**

NOTE 16 - UOPPTJENT INNTEKT

Boligselskapets uopptjente inntekt gjelder forskuddsfakturerte felleskostnader for 2026, fakturert for 2025.

NOTE 17 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	204 912
Skyldig arbeidsgiveravgift	65 353
Sum skyldige offentlige avgifter	**270 265**

✔ Signert 08-06-2026 13:37:04 UTC Oneflow ID 14957413 Side 7 / 10

NOTE 18 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	914
Annen påløpt kostnad	1 820
Annen kortsiktig gjeld	321 133
Utlegg	180
Sum annen kortsiktig gjeld	**324 047**

NOTE 19 - BRENSELSREGNSKAP

Brenselsregnskap 1.1.	-18 303
Kostnader fjernvarme	-2 423 270
Kostnader vann og avløp	-1 403 525
Kostnader energiservice + eierskifte Ecoguard	-91 716
Kostnader elbil	-64 098
Fakturert seksjonseiere	4 088 377
Sum brenselsregnskap	**87 464**

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk iht. måleravlesning. Sum brenselskostnader avregnes mot innbetalt brensel.
Ecoguard påtar seg selve avregningen hver måned, deretter blir det fakturert seksjonseiere påfølgende måned.

Etter avregning ifra Ecoguard er det ett avvik på i underkant av 30 kr per seksjon per måned, Solibo følger dette avviket opp med Ecoguard for å sørge for at brenselsregnskapet skal bli korrekt.

✔ Signert 08-06-2026 13:37:04 UTC Oneflow ID 14957413 Side 8 / 10

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SONDRE NOBEL SKALLEBERG Norge

Signert med Norsk BankID

08-06-2026 13:15:54 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Sondre Nobel Skalleberg
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-3379815
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1994-03-19

Sondre Nobel Skalleberg
sondre@whage.no

Leveransekanal: E-post

CATHERINE MUNKVOLD Norge

Signert med Norsk BankID

08-06-2026 13:22:40 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Catherine Munkvold
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1255959
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-08-16

Catherine Munkvold
catherine@whage.no

Leveransekanal: E-post

JAN ENDRE RAKNES Norge

Signert med Norsk BankID

08-06-2026 13:25:12 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jan Endre Raknes
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2357383
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1965-08-06

Jan Endre Raknes
janendre@whage.no

Leveransekanal: E-post

STÅLE LYNGAAS Norge

Signert med Norsk BankID

08-06-2026 13:11:34 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ståle Lyngaas
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-2511055
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1982-07-13

Ståle Lyngaas
staale@whage.no

Leveransekanal: E-post

TERJE ANDRE OLSEN Norge

Signert med Norsk BankID

08-06-2026 13:37:04 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Terje Andre Olsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-2476918
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1969-06-03

Terje Andre Olsen
terje.andre.olsen@gmail.com

Leveransekanal: E-post

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ETKIB-TKC7C-OWIS2-HZ6TC-3DDQV-IKKY8

PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-06-08 15:30:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ETKIB-TKC7C-OWIS2-HZ6TC-3DDQV-IKKY8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I

SAMEIET WALDEMARS HAGE 1

Colonel Mustard - 15. juni 2026 kl 18.00

1. Konstituering

Styreleder, Sondre Nobel Skalleberg, ble valgt som møteleder.

Som protokollfører ble Erling Wrangell fra Solibo AS valgt.

Ole Gunnar Nikkinen ble valgt som protokollvitne.

28 seksjoner var representert, 1 ved fullmakt.

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport 2025 og årsregnskap 2025

Styrets årsrapport for 2025 ble tatt til orientering. Regnskapet som viser et overskudd på kr 1.143.469,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 479.250,- for den gjennomførte styreperioden.

4. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Sondre Nobel Skalleberg	valgt for 1 år i 2026
Styremedlem	Catherine Munkvold	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem	Jan Endre Raknes	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Ståle Lyngaas	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem	Terje Andre Olsen	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem	Ole Gunnar Nikkinen	valgt for 1 år i 2026
Varamedlem	Jenny Ählström	valgt for 1 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

5. Innkomne forslag

5.1 Bod til nylig godkjente leiligheter

Årsmøtet instruerte styret til å undersøke muligheten for egen bod til leiligheten.

5.2 Presisering av husordensregel 11, bruk av vann på terrassene

Det ble vedtatt å presisere husordensreglene som foreslått.

5.3 Forslag om ekstraordinært årsmøte – sameiets økonomi og vedlikeholdsbehov

Forslaget fikk 2 stemmer og er dermed forkastet.

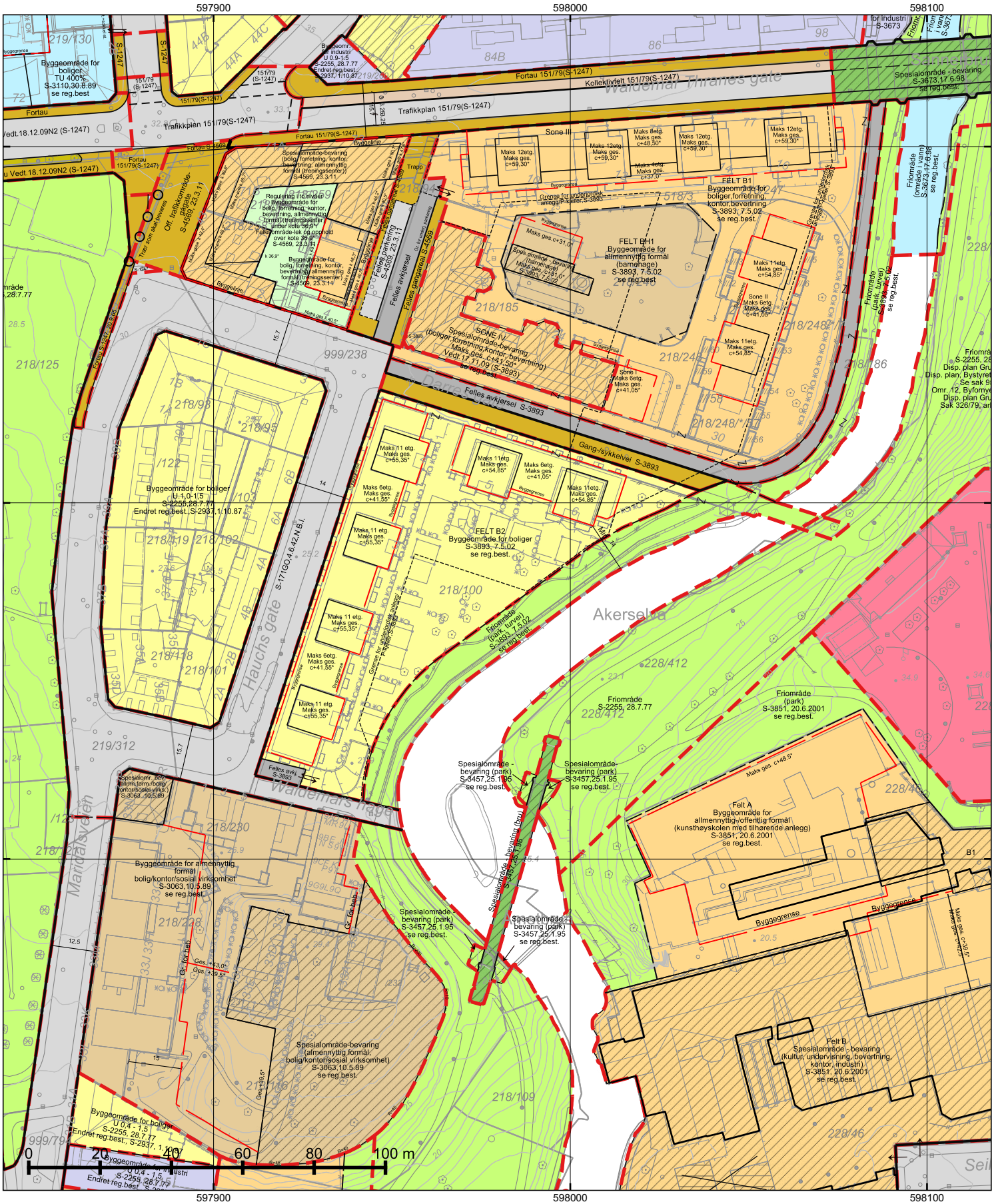
5.4 Redegjørelse for varmtvann, gulvvarme og fjernvarme

Forslaget fikk ikke flertall. Styret vil komme med informasjon.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 19.35.

Oslo 15.6.2026

Møteleder:	Protokollvitne:
Sondre Nobel Skalleberg	Ole Gunnar Nikkinen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162873/ 86539617
Deres ref.:
Adresse: Waldemars hage 3
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

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

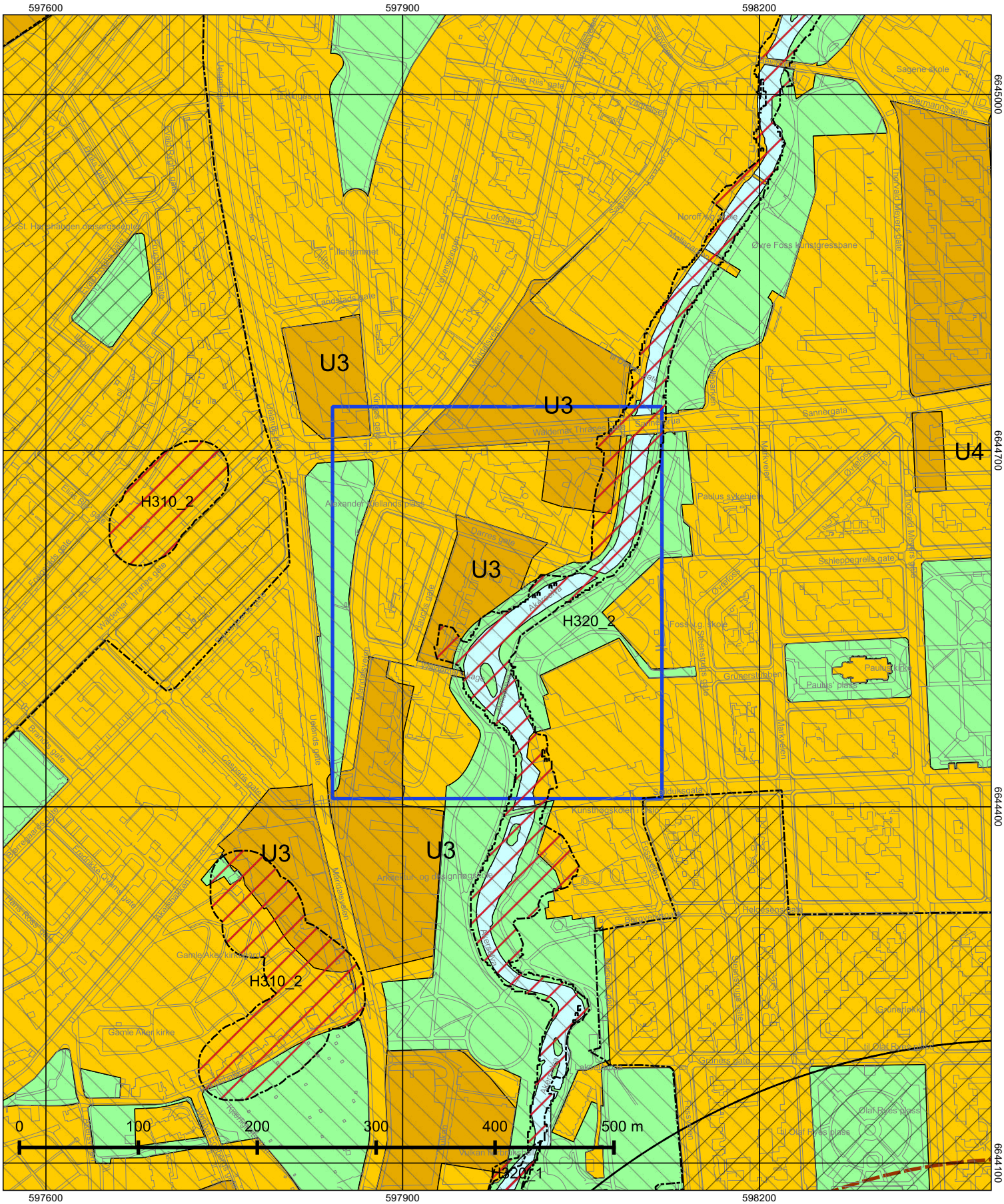
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- 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: 09.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162873/86539617
Deres ref.:

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.

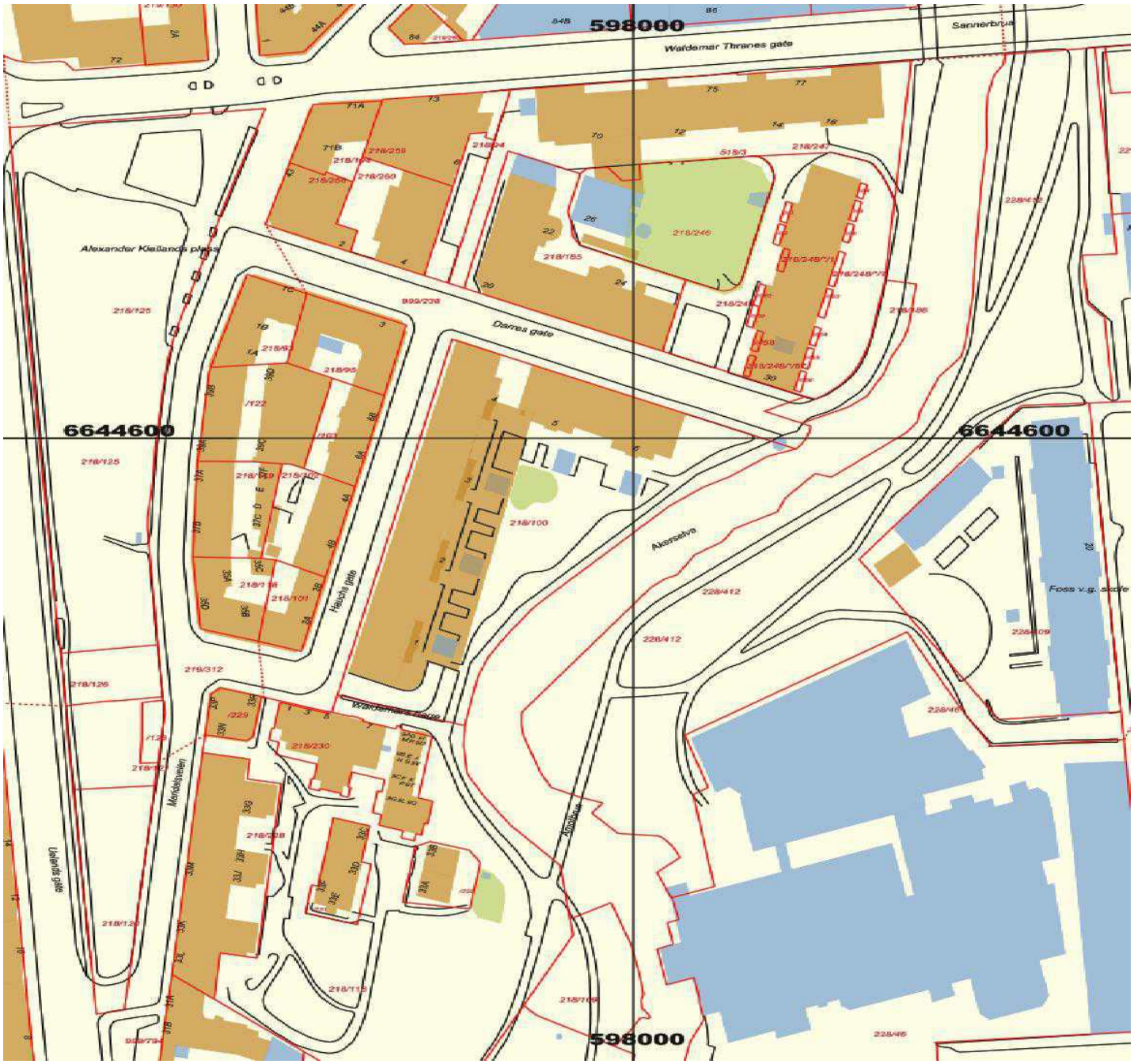
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan







Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 16 FEB 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200209782-97 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

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:
Samtlige leiligheter inkl. fellesareal med trapper og heis og del av underetasje (Waldemars Hage 3).

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 01.03.2006.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Geir Roll Johnsen
for avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

B CONSULT PROSJEKT AS
Lilleakerveien 25
0283 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.05.2025
	202101745 - 66 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	WALDEMARS HAGE 1 - 6	Eiendom:	218/100/0/0
Tiltakshaver:	Seksjonseiere i Waldemars Hage 1, Arbeidsgruppen for leiligheter med manglende tillatelse	Søker:	B CONSULT PROSJEKT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Waldemars Hage 1 - 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av leilighetsfordeling, mottatt 15.04.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101745			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-11	07.12.2020	1/24
Plan 1. etasje	A20-01	12.10.2021	19/18
Plan 2. etasje	A20-02	12.10.2021	19/19
Plan 3. etasje	A20-03	12.10.2021	19/20
Plan 4. etasje	A20-04	12.10.2021	19/21
Plan 6. etasje	A20-06	12.10.2021	19/23
Plan 5. etasje	A20-05	29.11.2023	59/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Hanna Aanensen - for fungerende enhetsleder Celine Jødal

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
Seksjonseiere i Waldemars Hage 1, Arbeidsgruppen for leiligheter med manglende tillatelse, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO





DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	DATO	ENDRING

INDEX	DATO	ENDRING	TEGN.
G	24.09.04	STATUS : SØKNAD OM DISPENSASJON	TJ.M.
F	27.07.04	STATUS : SØKNAD OM DISPENSASJON AV GARASJETAK, TRINN 2	TJ.M.
E	14.07.04	STATUS : TILBUDSTEGNING AS	TJ.M.
D	28.05.04	TILBUDSTEGNING AS	TJ.M.
C	28.04.04	UTVIDET PLANTEGNING (FORELØPIG)	TJ.M.
B	23.12.03	STATUS : FORELØPIG	TJ.M.
A	25.11.03	STATUS : SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	TJ.M.

SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
1/200	A.S11-060	G

INNHOLD:
PLAN 6. ETASJE

BYGGHERRE:
ARMADA Eiendom AS

Waldemar Thranesgate 25 a
0175 OSLO
TLF 23 13 13 40
FAX 23 13 13 41

PROSJEKTET OMFATTER:
HAUCHSGT. 1 , Gnr./bnr. 218 /100

PROSJEKT:
WALDEMARS HAGE

TOTALENTREPRENØR:

DARK Arkitekter AS
GRANMESVEIEN 13B 0277 OSLO
TLF: 23 13 13 00 FAX: 23 13 13 01 WWW.DARK.NO

DARK 50 years

INNHOLD:
PLAN 6. ETASJE

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	VEDLEGG NR:
SØKNAD OM DISP.	10-99-0281	E-20

SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
1/200	A.S11-060	G

4 3-roms leiligheter: 173/ 180/ 186/ 192 deles hver i
2 2-roms leiligheter: 173-250/ 180-251/ 186-252/ 192-253





Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	10.12.2020	Status: Søknad	TS	KHO

Målestokk: 1:200
Tegnings nr: A11-060
Index: A

Innhold: Plan 6. etasje Godkjenning seksjonerte leiligheter

Tiltakshaver
Sameiet Waldemars Hage 1.
Waldemars Hage 1-6
0175 Oslo

Totalentreprenør

Prosjekt: Waldemar Hage 1-6
Prosjektnr: 10-20-0480

ARK
RIB
RIE
RIV
RIBR
DI
VENT

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no
D A R K

Innhold
Plan 6. etasje
Godkjenning seksjonerte leiligheter

Tegningsstatus	Oppdragsnr.	Vedleggsnr.
Søknad		E-06

Målestokk	Tegningsnr.	Index
1:200	A11-060	A

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Waldemars hage 3, 0172 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 100, Snr. 184, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260093

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768

E-post: jorgen.swensen@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.
