PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

DARRES GATE 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Darres gate 30, 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 248, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 12.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26160 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RS1652

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen er en 3-roms leilighet med to balkonger, beliggende i bygningens 8. etasje i et sentralt boområde ved Alexander Kiellands plass, mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen i Oslo. Leiligheten ligger i et moderne leilighetsbygg med byggeår 2010, og har nærhet til offentlig kommunikasjon, butikker, servicetilbud, Universitetet, Ullevål sykehus og Høgskolen i Oslo. Det er også kort vei til Vulkan, Grünerløkka og rekreasjonsområdene langs Akerselva. Eiendommen har felles eiet tomt med opparbeidede utearealer, interne asfalterte veier og enkel beplantning.

Leiligheten fremstår som en funksjonell og gjennomgående moderne bolig med entré, to soverom, bod, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. I tillegg har boligen to balkonger med utgang fra henholdsvis stue og ett av soverommene, samt tilhørende kjellerbod. Vinduer, balkongdører, kjøkken og øvrige overflater fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett opp mot alder og utførelse. Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt, med god skapplass og kjøkkenøy som gir en praktisk og arealeffektiv løsning.

Badet er fra byggeåret og fremstår med normal standard og godt vedlikehold. Det er registrert enkelte forhold ved våtrommet som bør følges opp videre, herunder materialer i våtsone som ikke vurderes som tilstrekkelig fuktbestandige, membran og tettesjikt som har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, samt manglende tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Det ble samtidig ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved befaring, verken ved fuktsøk i dusjsonen eller ved hulltaking i tilliggende konstruksjon.

Det er ellers registrert enkelte mindre forhold som ny eier bør være oppmerksom på, blant annet behov for justering av entrédør, noe tregt håndtak på balkongdør fra soverom, samt tørresprekker og merker i parkettgulvet i stuen etter tidligere opplyst lekkasje fra vinskap. I tillegg anbefales kontroll av det elektriske anlegget, blant annet fordi det er opplyst at sikringen kan gå ved samtidig bruk av flere kjøkkenapparater etter at det er installert induksjonstopp.

Samlet sett fremstår dette som en moderne og attraktiv leilighet med god planløsning, to balkonger og sentral beliggenhet. Boligen har i hovedsak normal standard sett opp mot alder, men det er enkelte registrerte forhold og vedlikeholdspunkter som det er viktig å være kjent med. For en fullstendig vurdering av boligens tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

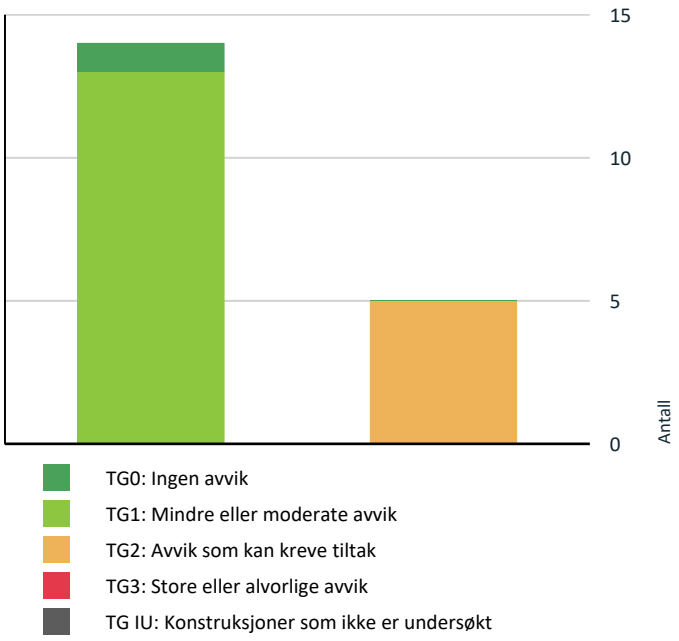
Gå til side

3-roms leilighet med to balkonger

- 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.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med to balkonger

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Parkett stue/kjøkken	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER



Byggeår
2010

Kommentar
I følge Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010 .

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédøren subber i terskelen og har laget noen små merker i terskelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten tiltak vil dette ha invirkning på dørens funksjon og tetting.

Døren må justeres.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.
Det påpekes noe tregt håndtak til soverommet som må smøres.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til balkong i betongkonstruksjoner.
Fliser på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med stående spiler og noe glassfelt.
Stijontakt og lysarmatur på vegg.

–

Utgang fra det ene soverommet til balkong i betongkonstruksjoner.
Fliser på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med stående spiler.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Tilstandsrapport

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Parkett stue/kjøkken

Beskrivelse

3-stavs parkett.

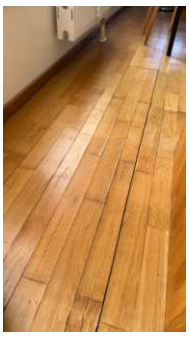
Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert tørresprekker og synlige merker etter tidligere fuktpåvirkning i parkettgulvet i stuen. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Eier opplyser at forholdet skriver seg fra en tidligere lekkasje fra vinskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Skadene er i hovedsak av overflatemessig og estetisk karakter slik forholdet fremstår på befaringsdagen. Tørresprekker og merker etter tidligere fuktpåvirkning kan likevel indikere at gulvmaterialet har vært utsatt for deformasjon eller svelling, og lokale ujevnheter eller redusert overflatekvalitet må påregnes.

Tiltak:
Det anbefales lokal kontroll og videre oppfølging av gulvoverflaten ved normal bruk. Dersom det er ønskelig med et bedre visuelt resultat, må lokal utbedring eller utskifting av berørte parkettbord påregnes.





TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Vannbåren gulvvarme på baderommet.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights på bad.

I stuen er takhøyden målt til 2,50m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.
Skyvedører til det ene soverommet.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom 2:
To garderobeskap med glatte, folierte fronter.
Det er skyvedører mellom soverom og innvendig bod.

Generelt:
Det er installert verisure brannsystem i leiligheten som kan videreføres ved salg.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med standard fra byggeåret 2010.
Baderommet holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen til baderommet ut over ferdigattest for bygget.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatt malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til over 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.



8. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Innmurt speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone og dusjutstyr.

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

Det påpekes sprekkdannelser i servanten.

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

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Sprekkdannelser i servanten anses som et estetisk avvik og det er ikke påvist lekkasje på befaringstidspunktet.
Det anbefales jevnlig oppfølging av sprekkene.





8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

8. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

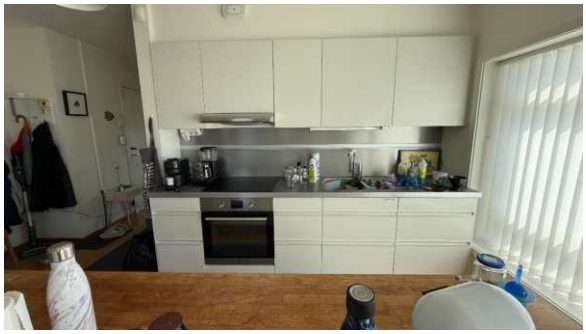
Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeåret med åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt ut ifra alderen.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap og stålplater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Brannslange er installert under kjøkkenbenken.

Det er kjøkkenøy med heltre benkeplate og ekstra skapplass.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Noe hakk og riper i benkeplaten (kjøkkenøy). Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.





8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast av typen rør-i-rør.

Rørstokken er lokalisert på badet, med avrenning til samme rom (våtrom med sluk).
Stoppekraner i samme skap.

Generelt om rørføringer:
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrek på kjøkken og bad.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming i boligen med radiatorer.
Vannbåren gulvvarme på baderommet.

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

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

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
63 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Selger har skiftet til induksjonsplatetopp uten å oppgradere sikringen. Det opplyses om at sikringen kan gå om man bruker flere ting på kjøkkenet samtidig.

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales å kontrollere om det er nok strøm til platetoppen og eventuelt skifte kurs om det ikke er tilfelle.

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

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





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

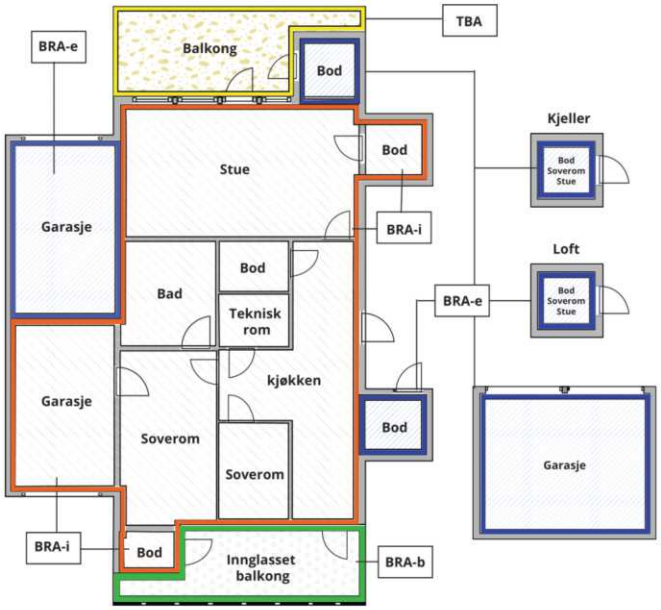
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med to balkonger

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	68			68	18
Kjeller		3		3	
SUM	**68**	**3**			**18**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. Etasje	Entré, 2 soverom, bod, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré, bad, bod, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenlsning.

Balkonger:
Utgang fra stuen til nordvestvendt balkong målt til 10,2 m².
Utgang fra det ene soverommet til sydøstvendt balkong målt til 7,53 m².

Kjeller:
Bod målt til 3 m², merket med nummer F 08-02.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Marta Haraldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	248	0	99	2937.1 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Darres gate 30

Hjemmelshaver
Haraldsen Marta

Kommentar
Bolignummer (SSB): 802

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Waldemars Hage 3	68 / 6206	OBOS - 02333	996386880

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-Roms leilighet i bygningens 8.etasje, beliggende i et sentralt boområde ved Alexander Kiellands Plass mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen i Oslo kommune. Nærhet
til offentlig kommunikasjon, butikker, Universitetet, Ullevål sykehus og Høgskolen i Oslo. Kort vei til Vulkan og Grünerløkka med diverse forretninger, kaféer, restauranter og andre servicefunksjoner. Umiddelbar nærhet til Akerselva med tur og rekreasjonsområder.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2937.1 m² i følge Norges Eienedommer.
Tomten er pent opparbeidet med interne asfalterte veier og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 050,80,-
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260063

Selger 1 navn
Marta Haraldsen

Gateadresse
Darres gate 30

Poststed	Postnr
OSLO	0175

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260063

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For noen år siden måtte alle sette ut feller og sparkle åpninger ved radioator. Dette har skjedd en gang. Min leilighet har ikke vært plaget med skjeggkre

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260063

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viser til tidligere svar om at alle måtte sette ut skjeggkrefeller

Document reference: 27260063

Tilleggskommentar

Parkett ved kjøkken er skadet etter vinskap som ved slapp ut litt og litt vann ifbm av-ising. Det er også flere merker i parketten i stuen. Styret jobber med å løse feil på brannvarselsentral,så for tiden er det frottstående brannvarsler i leiligheten. Dette følges opp av styret i sameiet

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27260063

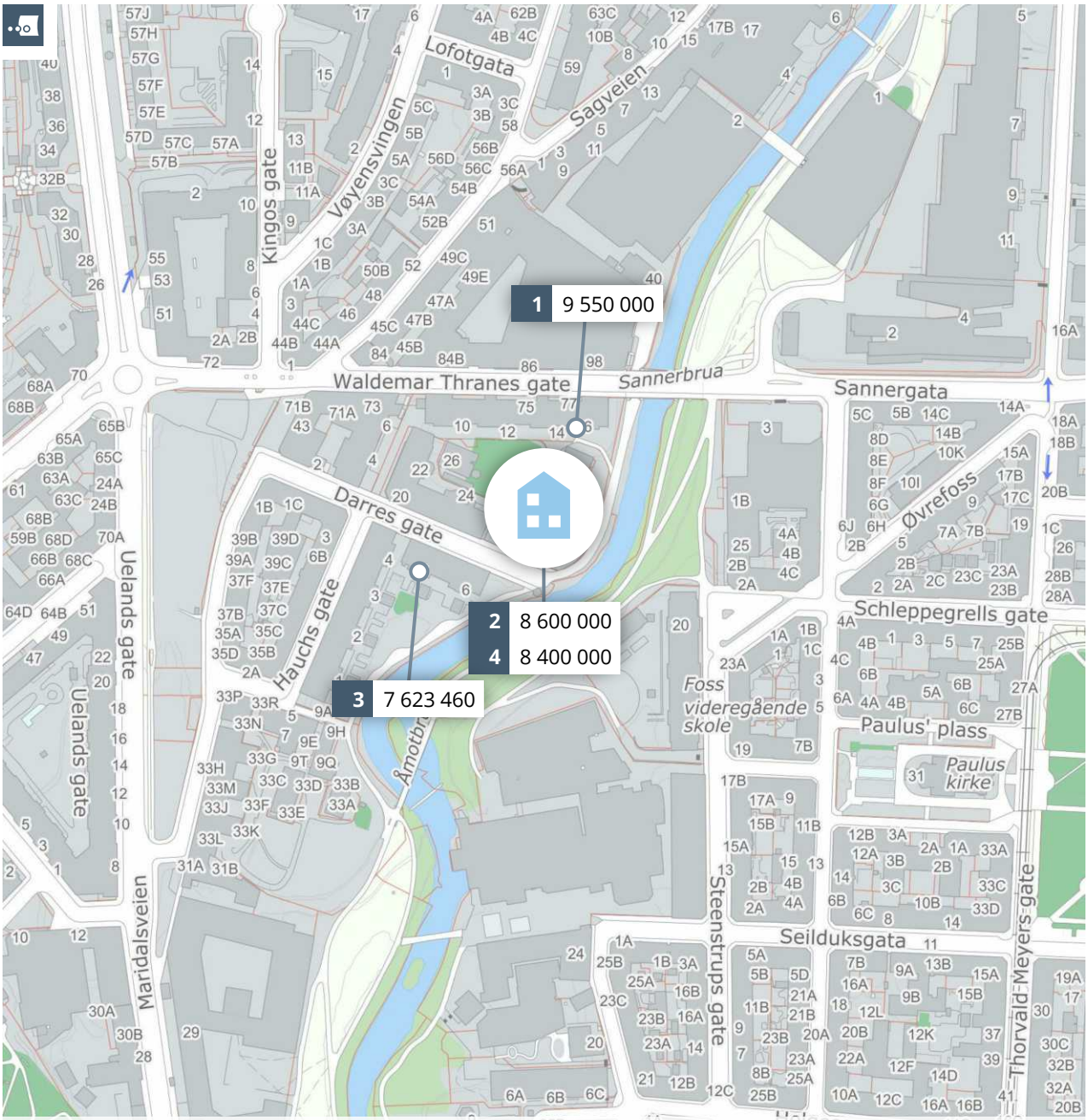
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marta Haraldsen	35a8d159d8fe36f7ec8946ba00169ef0ed21bc44	28.03.2026 15:48:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260063

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



Meglers verdivurdering

DARRES GATE 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 20.04.2026

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: Ousman Berger Jatta.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Darres gate 30, 0175 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 218 BNR 248 FNR 0 SNR 99 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 5

Verdivurdert til

8 300 000

0	8 300 000	122 059
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	3 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	4 051
Formue	51 457
Soverom	2
Etasje	8

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Darres gate 16 71 m²	2009	9. etg	2 sov	13.04.2026	9 950 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**134 507**
2	Darres gate 30 68 m²	2010	9. etg	2 sov	30.10.2025	8 490 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**126 471**
3	Waldemars hage 5 61 m²	2005	4. etg	2 sov	26.09.2025	7 200 000	**7 600 000**	23 460	7 623 460	**124 975**
4	Darres gate 30 68 m²	2010	9. etg	2 sov	07.08.2025	8 490 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**123 529**

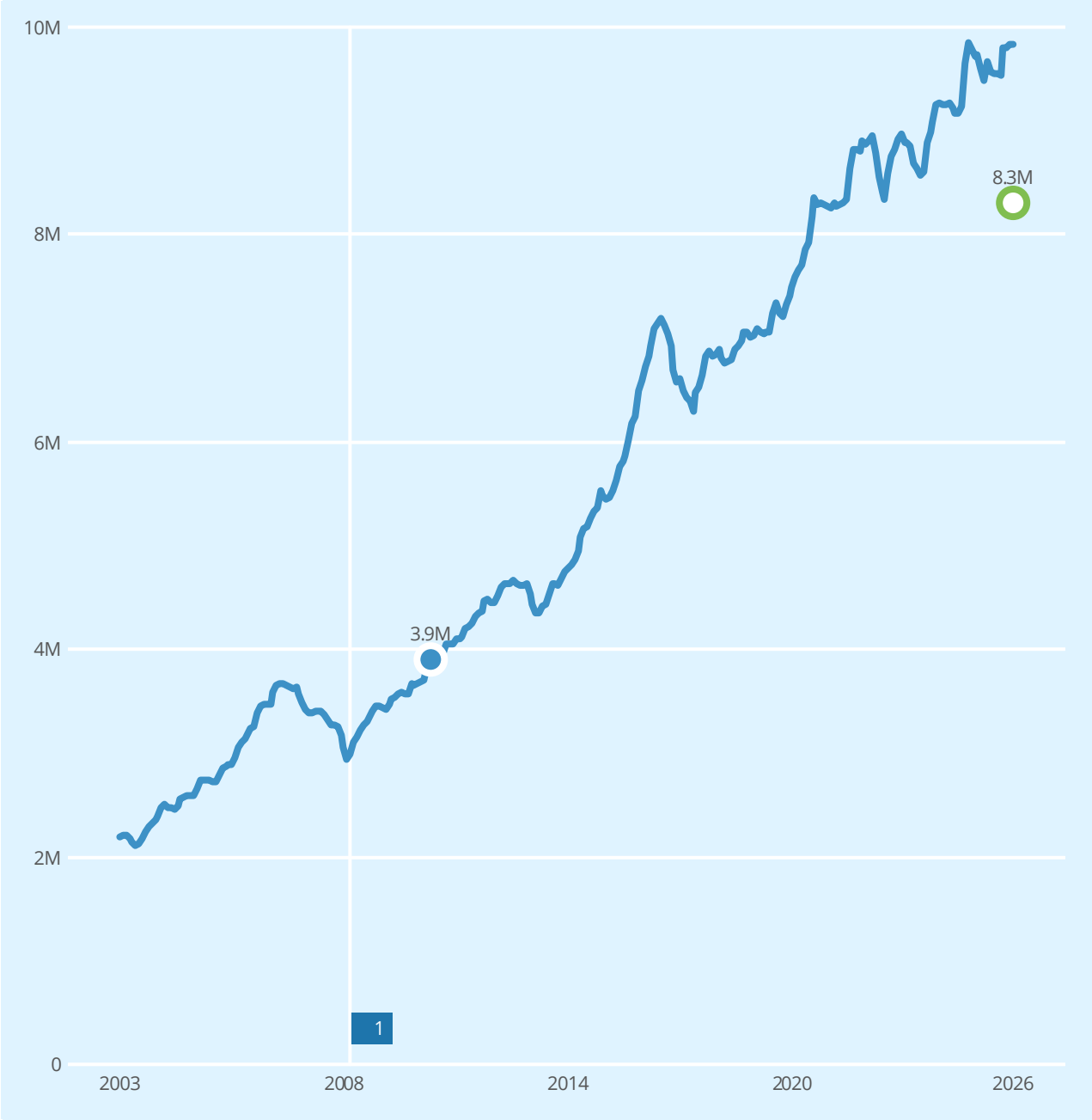
Gjennomgående 3-roms.

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	
18.02.2011		18.02.2011	-	3 900 000	-	3 900 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Eiendommer i området med vesentlig høyere standard og takterrasser bidrar til en høyere indeks.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

10.0M
9.7M
9.4M
9 218 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

35
leiligheter solgt

5 930 000 Salgspris i snitt
5 910 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

122 059 Darres gate 30 Totalpris 8 300 000

111 736 GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 798 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Darres gate 30, 0175 OSLO**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280520**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81865280**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **248**
Seksjonsnummer **99**	Bruksenhetsnummer **H0803**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **83,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **83,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 276 kWh**



Darres gate 30, 0175 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Darres gate 30, 0175 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Darres gate 30

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 294 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	5 min 0.3 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 72 barn	8 min 0.6 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Darres Gate	2 min
Matkroken Kingosgate	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	4 min
Apotek Kiellands Hus	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	4 min

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløk...	4 min
Sagene skole	4 min
SATS Ila	3 min
SATS Ringnes Park	6 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

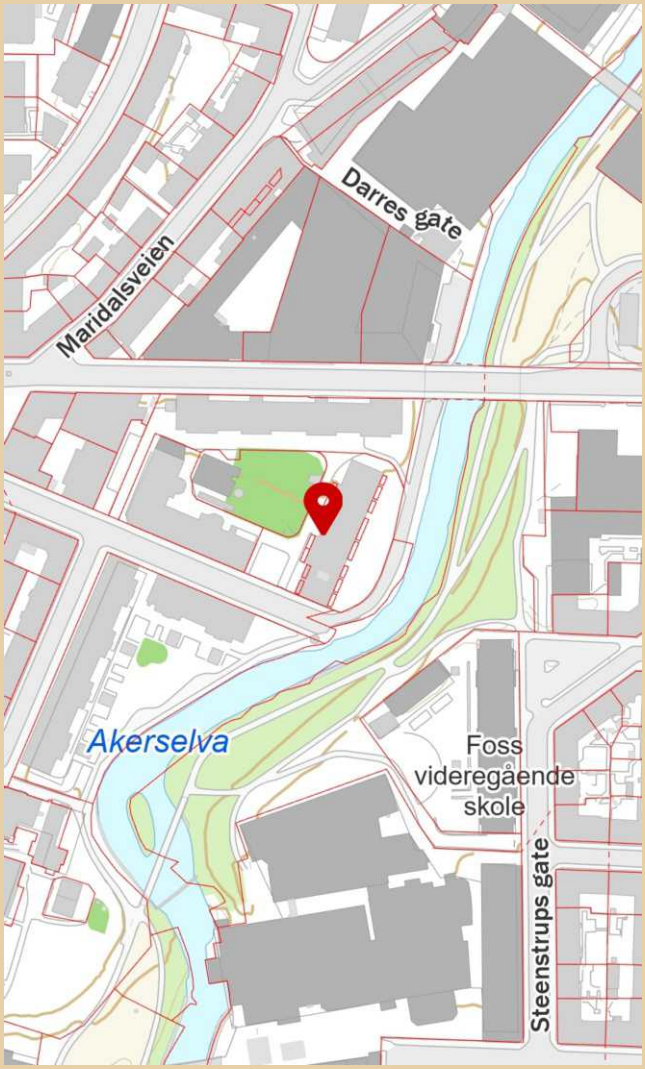
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Lotta Ottosen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Lotta.ottosen@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260063 . Vår ref.: 7075-1-099 Dato: 08.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Waldemars Hage 3
Organisasjonsnr:	996386880
Seksjonseier:	Haraldsen, Marta
Medeier:	
Leilighetsnummer:	099
Adresse:	Darres Gate 30, 0175 OSLO
Seksjonsnummer:	99
Gnr.	218
Bnr.	248

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6654617.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og ev. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg må kjøper/selger sende inn skjema for avlesing av strøm til Techem AS pr e-post: kundeservice@techem.no. Skjemaet kan lastes ned fra www.techem.no. Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til biloppstillingsplass i Waldermars Hage Garasjelag. Dersom kjøper skal overta denne plassen, må det skrives egen salgsmelding til forretningsfører hvor plassnummer tydelig fremkommer. Plassen følger ikke automatisk med boligseksjonen ved salg. Jfr. ¤ 6 i garasjelagets vedtekter. Mht. registrering av eierforhold blir ikke avtaledokument stemplet og signert av forretningsfører slik det står i ¤ 5. Brev fra forretningsfører bekrefter kjøp av den angitte biloppstillingsplass overfor kjøper. Selger m

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 050,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varme/strøm	523,00	538,00 fra 01.05.2026
Felleskostnader	3 348,80	
Internett	179,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	713,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	51 457,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Einar Espe Eliassen pr. e-post: einar.eliassen@obos.no eller telefon: 22 03 28 04.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mats Svardal, e-post: waldemarshage3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7075
SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. mai kl. 12:00 og lukker 5. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7075

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Montering hjertestarter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Gina Gabrielsen og Rikke Kyllenstjerna er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Regnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

Sak 6

Montering hjertestarter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hjertestarter med skap til montering i inngangspartiet

Kostnad 20 - 30 000,-

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/ipad-spr-semi-spr/#aw_source=pa-67beed7533e52633423468a4%7C67cae8

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/rotaid-plus-skap-med-alarm-uten-varme-10:0305:010:4710/#aw_source=ps-b

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/rotaid-backboard-bakplate-5890/#aw_source=ps-b194e9a2-2022-4141-bd7d-

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Det monteres hjertestarter

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mats Svardal

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

- August Lilleaas

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Alarmsender til brannsentralen har blitt oppgradert til 4G.

Det pågår en prosess med maling av vinduer i 6. etg. mot Akerselva da de er veldig værutsatt.

Det ble avholdt 7 styremøter og det er fortløpende diskusjoner rundt vedlikehold som styret tar i samråd med fagfolk.

Styret oppfordrer til å benytte så lite vann og såpe som mulig når det vaskes terrasser. Dette på grunn av at vannet og det som følger med ofte renner ned på terrassene under og kan ødelegge utemøbler og evt. Klær som henger til tørk.

Vi oppfordrer alle til å vise hensyn mtp. bråk og røyking og at det skal ikke settes personlige eiendeler i fellesarealene. Ting som settes igjen i fellesarealene blir ikke borte automatisk og medfører en økt kostnad for sameiet.

Styret vil igjen informere at det ikke er tillatt å parkere i bakgården over natten eller over lengre tid uten aktivitet rundt bilen. Det er heller ikke tillat å lade private eiendeler på fellesområder.

All informasjon blir lagt på Vibbo. Det er seksjonseiers ansvar å påse at leietakere er informert.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Waldemars Hage 3

Epost: styret@wh3.no

Følg oss på Vibbo https://vibbo.no/waldemars-hage-3

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06BJI-315KV-74ZIB-CFJVT-6OYLV-KW3AJ

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

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 698 236,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene
fra 01.05.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET WALDEMARS HAGE 3
ORG.NR. 996 386 880, KUNDENR. 7075

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 854 148	3 769 788	4 164 000	4 164 000
Andre inntekter	3	5	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 854 153**	**3 769 788**	**4 164 000**	**4 164 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 919	-14 666	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-193 923	-184 418	-194 000	-204 000
Konsulenthonorar	7	-6 820	-13 915	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-546 326	-393 527	-1 020 000	-553 000
Forsikringer		-227 193	-199 280	-219 000	-263 000
Kommunale avgifter	9	-763 384	-644 290	-760 000	-875 000
Kostnader sameie	14	-278 851	-422 870	-503 000	-503 000
Energi/fyring	10	-532 628	-590 695	-525 000	-535 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 035	-634 997	-640 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-177 300	-172 964	-179 500	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 213 298**	**-3 408 541**	**-4 204 500**	**-3 629 000**
DRIFTSRESULTAT		**640 855**	**361 247**	**-40 500**	**535 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	73 801	38 691	0	0
Finanskostnader	13	-65	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**73 736**	**38 691**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**714 591**	**399 938**	**-40 500**	**535 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		714 591	399 938		

SAMEIET WALDEMARS HAGE 3
ORG.NR. 996 386 880, KUNDENR. 7075

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 076 588	904 383
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 076 588**	**904 383**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 358	16 257
Forskuddsbetalte kostnader		66 718	171 714
Andre kortsiktige fordringer	15	385	0
Energiavregning	16	27 586	0
Driftskonto OBOS-banken		1 015 363	863 648
Sparekonto OBOS-banken		1 637 271	1 187 424
SUM OMLØPSMIDLER		**2 790 681**	**2 239 043**
SUM EIENDELER		**3 867 269**	**3 143 426**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 774 824	3 060 232
SUM EGENKAPITAL		**3 774 824**	**3 060 232**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 931	34 543
Leverandørgjeld		38 514	48 651
SUM KORTSIKTIG GJELD		**92 445**	**83 194**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 867 269**	**3 143 426**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 730 032	1 561 962

Oslo, 19.03.2025
Styret i Sameiet Waldemars Hage 3

Mats Svardal /s/ Rikke Kyllenstjerna /s/ Gina G. H. Gabrielsen /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 525 276
Kabel-TV	396 056
Avregning internett	-67 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 854 148**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	5
SUM ANDRE INNTEKTER	**5**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 919.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 820
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 820**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-343 797
Drift/vedlikehold VVS	-29 914
Drift/vedlikehold elektro	-3 013
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 728
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 075
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-546 326**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-606 994
Renovasjonsavgift	-156 390
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-763 384**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-127 628
Fjernvarme	-405 000
SUM ENERGI / FYRING	**-532 628**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-5 241
Vakthold	-4 071
Renhold ved firmaer	-134 038
Andre fremmede tjenester	-26 444
Trykksaker	-362
Andre kontorkostnader	-2 202
Porto	-525
Bank- og kortgebyr	-4 417
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-177 300**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	54 667
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 018
Andel renteinntekter fra Waldemars Hage Driftsforening	16 116
SUM FINANSINNTEKTER	**73 801**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-65
SUM FINANSKOSTNADER	**-65**

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier andeler i Waldemars Hage Driftsforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Waldemars Hage Driftsforening.
Garantiansvaret
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 1 730 032.

Selskapets andel i Waldemars Hage Driftsforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Waldemars Hage Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente
innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt korrigering akonto 2024	385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**385**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 470 744
SUM INNTEKTER	**-1 470 744**

KOSTNADER

Overført	1 498 330
SUM KOSTNADER	**1 498 330**

SUM ENERGIAVREGNING	**27 586**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.25
Selskapsnummer: 7075 **Selskapsnavn:** SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gina Gabrielsen og Rikke Kyllenstjerna er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Montering hjertestarter

Det monteres hjertestarter

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mats Svardal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ August Lilleaas

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Organisasjonsnummer: 996386880
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 12:00 til 5. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gina Gabrielsen og Rikke Kyllenstjerna er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Montering hjertestarter

Hjertestarter med skap til montering i inngangspartiet

Kostnad 20 - 30 000,-

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/ipad-spr-semi-spr/#aw_source=pa-67beed7533e52633423468a4%7C67cae8

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/rotaid-plus-skap-med-alarm-uten-varme-10:0305:010:4710/#aw_source=ps-b

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/rotaid-backboard-bakplate-5890/#aw_source=ps-b194e9a2-2022-4141-bd7d-

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det monteres hjertestarter
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mats Svardal (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Svardal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
August Lilleaas (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
August Lilleaas

Protokollen signeres av:
Møteleder Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitner Gina Gabrielsen /s/ og Rikke Kyllenstjerna /s/

VEDTEKTER
for Sameiet Waldemars Hage 3
Gnr 218, bnr 248 i Oslo.

§ 1 Sameiets navn
Sameiets navn er Sameiet Waldemars Hage 3

§ 2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 105 boligseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr. 248 i Oslo kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette balkonger og private terrasser og eventuell boder.
Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel.

§ 3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Det kan fastsettes husordensregler.

§ 4 Rettslig råderett
Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre sameieme har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

§ 5 Ordinært sameiermøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet,
Alle sameierer har rett til å delta på sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers

flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Dersom flere eier én seksjon sammen, må de før sameiemøtets begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på sameiemøtet for sameierne.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderer
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram
4. Valg av revisor

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Sameiermøtets vedtak

På sameiermøtet har samtlige sameiere 1 stemme hver. En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt. Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved dobbeltstemme til styrets leder. Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven
g) tiltak som har sammenheng med sameiemes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11,

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §11
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en

urimelig fordel på andre sameieres bekostning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

§ 8 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer som velges av sameiermøtet. Medlemmene bør velges slik at både nærings- boligseksjoner er representert i styret.

Styrets medlemmer (inkl. styreleder) velges av sameiermøtet for to år av gangen og varamedlemmer for et år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.
Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Inntil formelt styre er valgt, besitter hjemmelshaver styrefunksjonen

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1. Generelt
Sameieme har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Bygningsmessige arbeider
Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

9.3. Renovasjonsrom
Rom for renovasjon i garasjekjeller; Waldemars Hage Garasjesameie, skal kun benyttes til ordinær husholdn ingsavfal Ishåndte ring.

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer
Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger
Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til en eventuelt flere bestemte bruksenhet(er), skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

- Kostnadene til fjernvarme skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir i installert egen måler for hver seksjon.
- Kostnader til HomeBase skal fordeles likt på hver boligseksjon.

§ 12 Betaling av fellesutgifter
Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.
Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon
Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. § 11.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å ia arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder der endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

§ 16 Ansvar for fellesutgifter
Sameiet har panterett i sameiets seksjoner etter loven.

§ 17 Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierer.

18 Mislighold og fravikelse
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eler er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 Eierseksjonsloven
Forøvrig kommer lov om eierseksjon av 27. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

-oOo-

Husordensregler for

Sameiet Waldemars Hage 3

Sist endret 23.07.19

Sameiet Waldemars Hage 3 har til formål å være et bomiljø som er preget av åpenhet og respekt for hverandre ved hensynsfull atferd overfor naboer og fellesskapets eiendeler. Lojal oppfølging av husordensreglene er ditt helt vesentlige bidrag til et godt bomiljø.

1. Generelt

Sameiets husordensregler er veiledende i "god naboskikk" og inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade/utgifter eller til sjenanse for øvrige beboere.

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon og de som av sameier gis adgang til leiligheten og/eller fellesarealene, er informert om og overholder husordensreglene.

For enkelthet skyld brukes i disse ordensreglene begrepet beboer. Begrepet inkluder både sameier, den/de som bebor leiligheten og de som gis adgang til leiligheten.

Vaktmester/vaktselskap har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser og/eller melde overtredelser til styret.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser fra beboere blir behandlet. Gjentatte brudd på husordensregler kan medføre rettslig krav om tvangssalg .

2. Ro og orden

Beboere plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen, samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero. Festing og vorspiel skal unngås dersom dette medfører brudd på husordensreglene. Nabovarsel henges opp på tavler i fellesareal med mobiltelefonnummer for kontaktperson der spesielle anledninger en gang i blant skal markeres.

På helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises hensynsfullhet. Støyende aktiviteter som hamring, boring, høy lyd og lignende må søkes unngått over lengre tidsrom og skal ikke utføres etter kl 19:00. Vis alltid spesielt hensyn til naboer ved musikk og høylydt tale fra balkonger/terrasser eller gjennom åpne vinduer.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

Ved langvarig og flere dager støyende aktivitet skal det sendes ut nabovarsel.

3. Utvendig bruk

Vi ønsker å beholde et arkitektonisk helhetlig uttrykk og ivareta beboernes sikkerhet. Styret må derfor godkjenne alle forandringer som påvirker byggets utseende, som for eksempel maling, skilt, banner og lignende.

Styret vil regulere utvendig solskjerming. Inntil denne reguleringen er klar, er ikke slik montasje tillatt. Solseil er ikke tillatt og parasoller skal være i nøytral farge og utforming.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

Det er ikke tillatt å montere noe som stikker utenfor balkongens rekkverk.

Utvendige lamper kan monteres på balkong/terrasser. Av hensyn til enhetlig utseende skal lampene lyse nedover og/eller oppover langs fasadevegg og ikke rettes utover mot fellesarealet. Balkonglampe som monteres skal være lik utførelse som avbildet i tilvalgskatalogen fra Byggholt (aluminium vegglampe Fagerhult Microslot Wall, LED 3X1).

Grilling på balkong/terrasser er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill såfremt det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt på grunn av brannfare.

Det er forbudt å kaste ting, sneiper, avfall, snus eller annet fra balkonger/terrasser. Sameier/leietaker vil holdes ansvarlig for evt. skader som er forårsaket av nedfall fra balkonger/terrasser. Dersom blomsterkasser kjøpes, skal de være i en nøytral farge, de må henge på innsiden av rekkverk av hensyn til sikkerhet og er den enkelte beboers ansvar. Hensyn må utvises ved vanning og man bør unngå busker og blomster som i stor grad medfører nedfall til naboer. Det er uheldig å riste tepper eller henge tøy til tørk på balkongrekkverk eller fra vinduer eller svalgang.

Røyking på terrassene skal ikke være til sjenanse for naboer, det oppfordres på det sterkeste til å benytte fellesarealet rundt bygget. Det er forbudt å benytte ulovlige substanser på hele området, terrasser og innad i leiligheten.

4. Avfallshåndtering

For å unngå problemer med skadedyr skal avfall i ikke settes i fellesgang eller på terrasse/balkong.

Avfallsnedkastene skal kun brukes til husholdningsavfall pakket i sammenknyttet bærepose med dobbelt knute slik at posen ikke går opp. Posen må være tilpasset åpningen på nedkastet slik at dette ikke går tett.

Oslo kommunes pålegg om avfallshåndtering skal følges. Flatpressede pappesker og papir kastes i eget papirrom.

Den enkelte beboer er ansvarlig å kvitte seg med annet avfall på forskriftsmessig måte.

5. Gangveier og grøntareal

Beboere skal bidra til et presentabel boområde ved å holde det ryddig og ikke forsøple. Rømningsveier skal ikke blokkeres

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på grøntareal. Det tillates at det kjøres på gangveien foran blokka i forbindelse med varelevering og flytting. Ved parkering foran inngangsdør skal det foregå synlig aktivitet. Det tillates ingen kjøring, stans eller parkering på sameiets eiendom i tidsrommet 2300-0600. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing.

6. Innvendige fellesareal

For å få et best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Videre er det viktig i størst mulig grad å redusere brannfaren. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesgangene som for eksempel sykler, barnevogner eller sko/skostativ.

Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen form for utsmykning i fellesarealene. Aktiviteter som føre skade eller tilgrising av fellesarealer er ikke tillatt.

Beboere skal holde egne boder rene. Det er strengt forbudt å lagre selvantennelige eller illeluktende stoffer/kjemikaler i bodene eller i eiendommene forøvrig.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal.

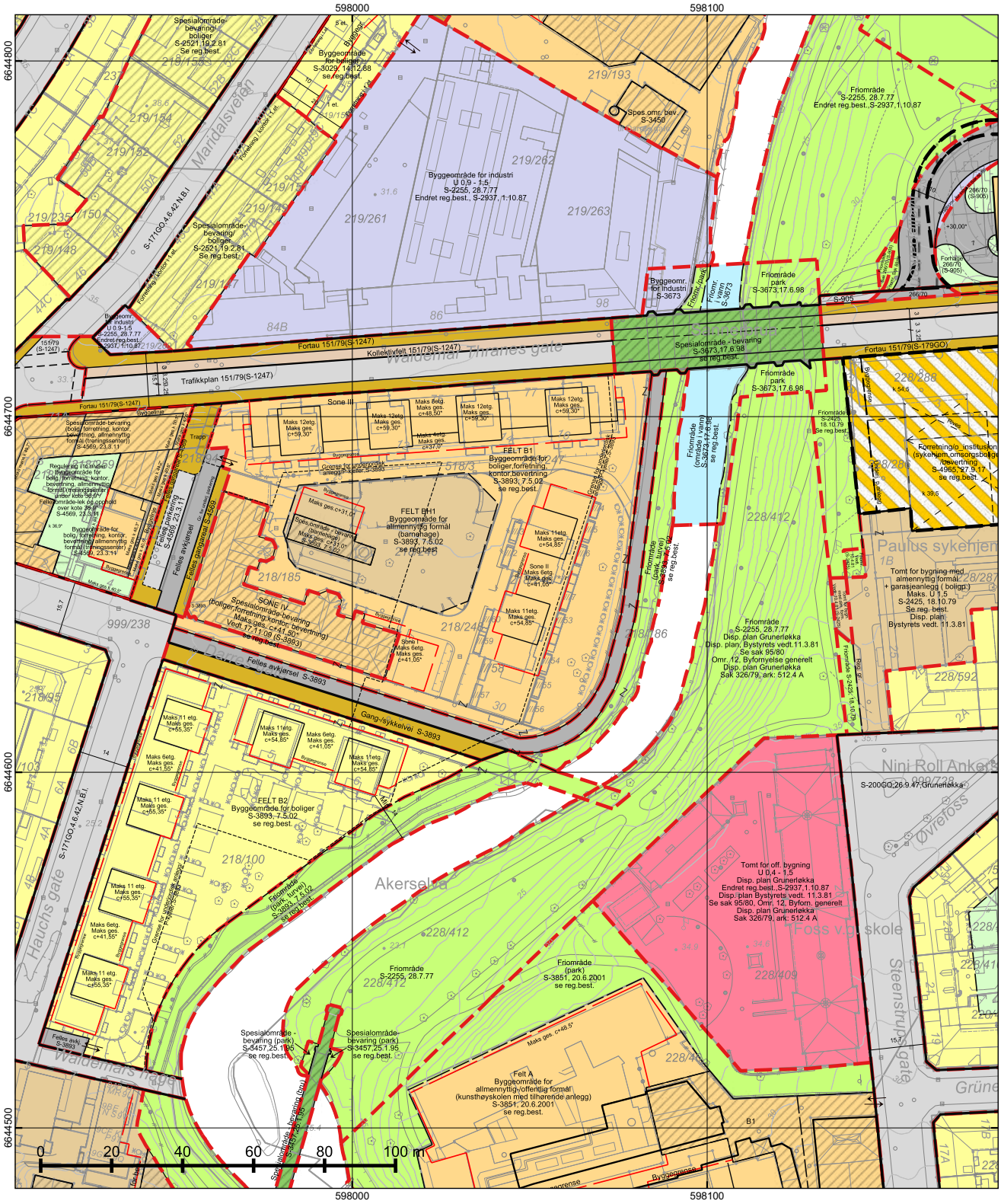
7. Husdyr

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo kommunes regler for båndtvang må overholdes hele året, og husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal. Gressplener er bruksplener og ikke toalett for husdyr. Hundeeiere og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkasser, blomsterbed eller lignende. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute, skal plastpose benyttes. Styret har anledning til å nekte beboer retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse. Beboere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler, da dette tiltrekker skadedyr.

Oppdages skadedyr i leiligheten eller på fellesareal må beboer straks iverksette tiltak for å begrense omfang og hindre spredning av for eksempel rotter, mus og kakerlakker. Styret skal informeres omgående.

------o----------

Husordensreglene er vedtatt av styret i sameiet på styremøtet den 15. mars 2011 og gjelder inntil disse kan behandles av et sameiemøte.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
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.

Deres ref.:

Adresse: Darres gate 30

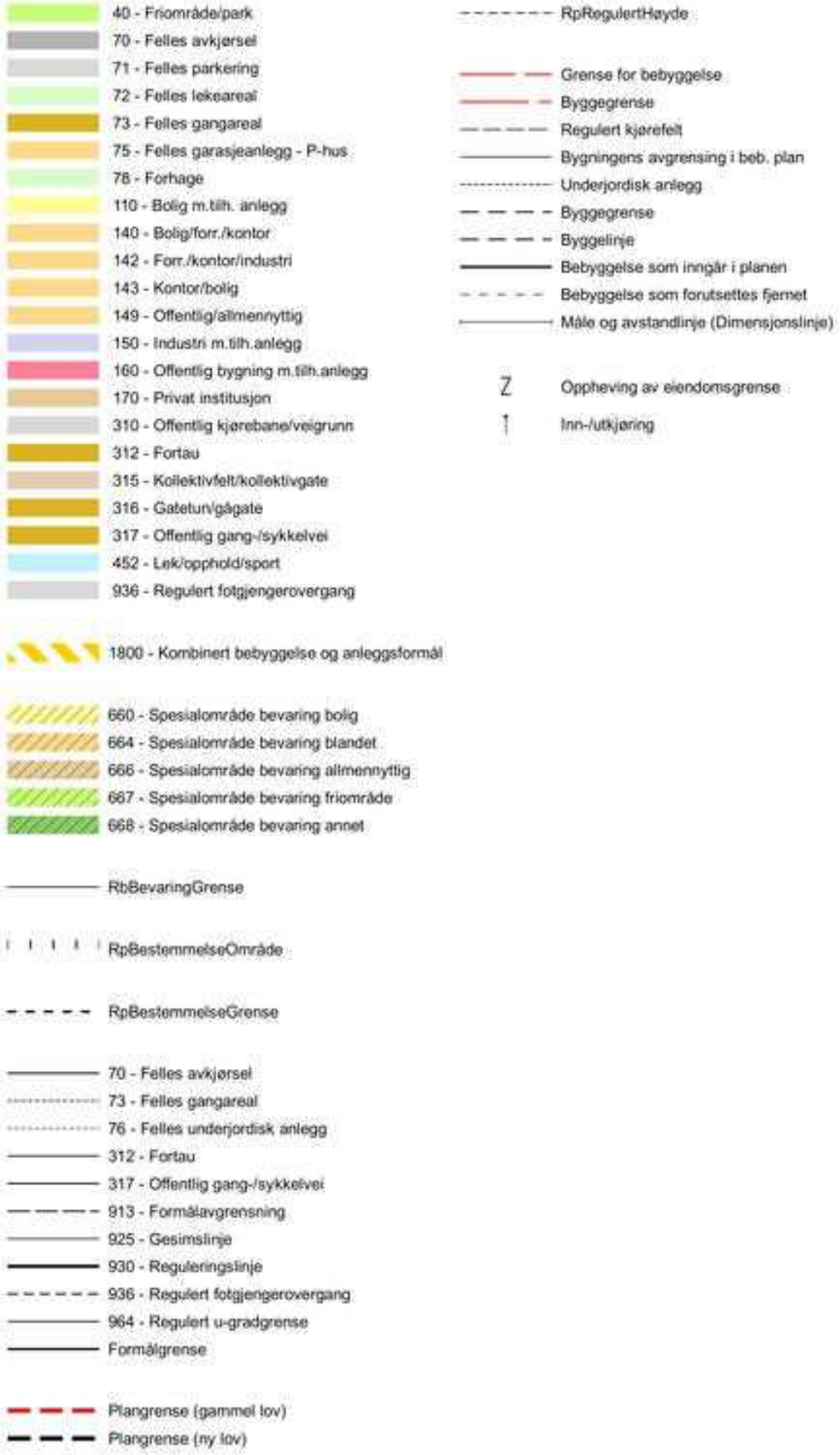
Kommentar:

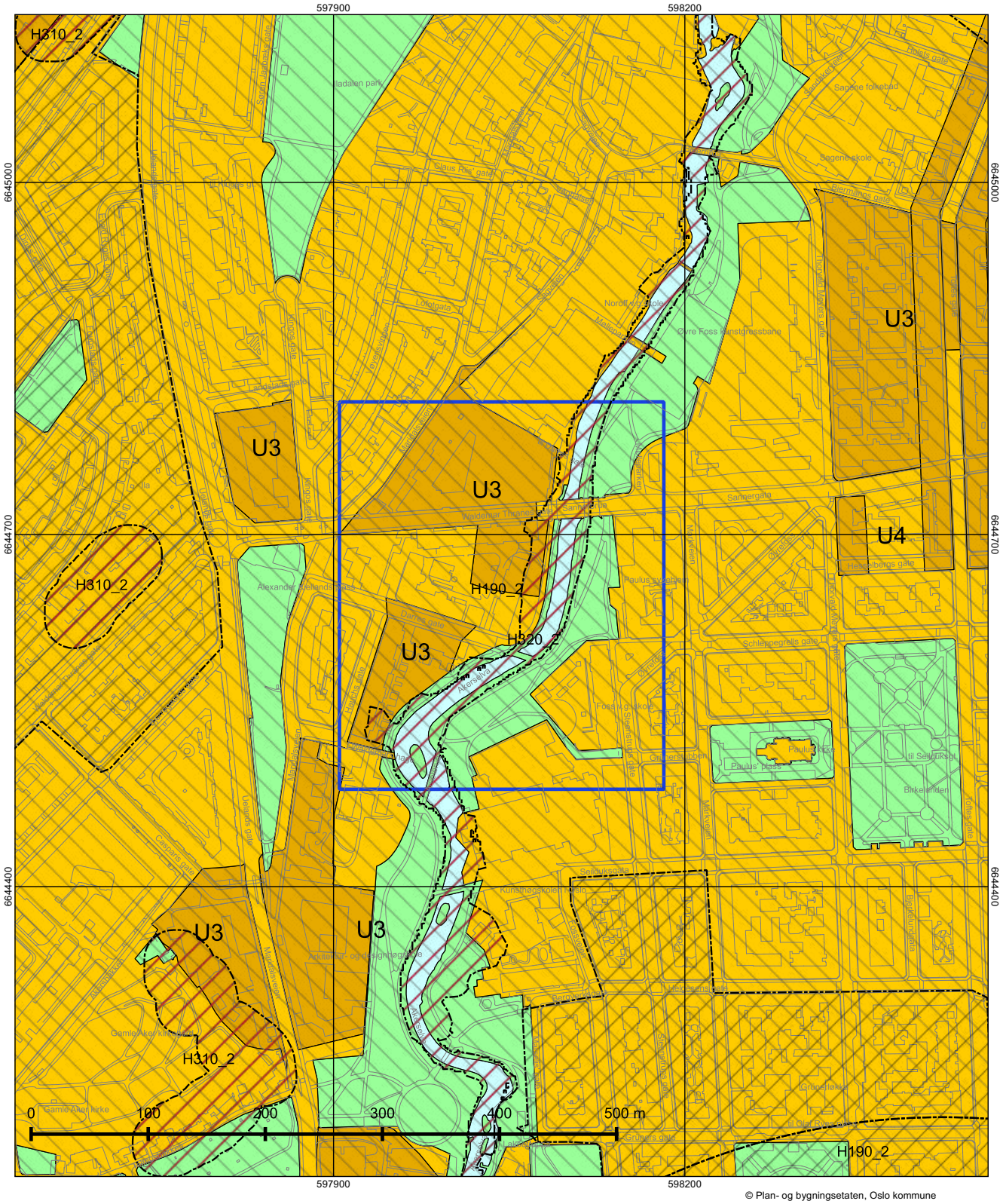
Gnr/Bnr: 218/248

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154904/86529074
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

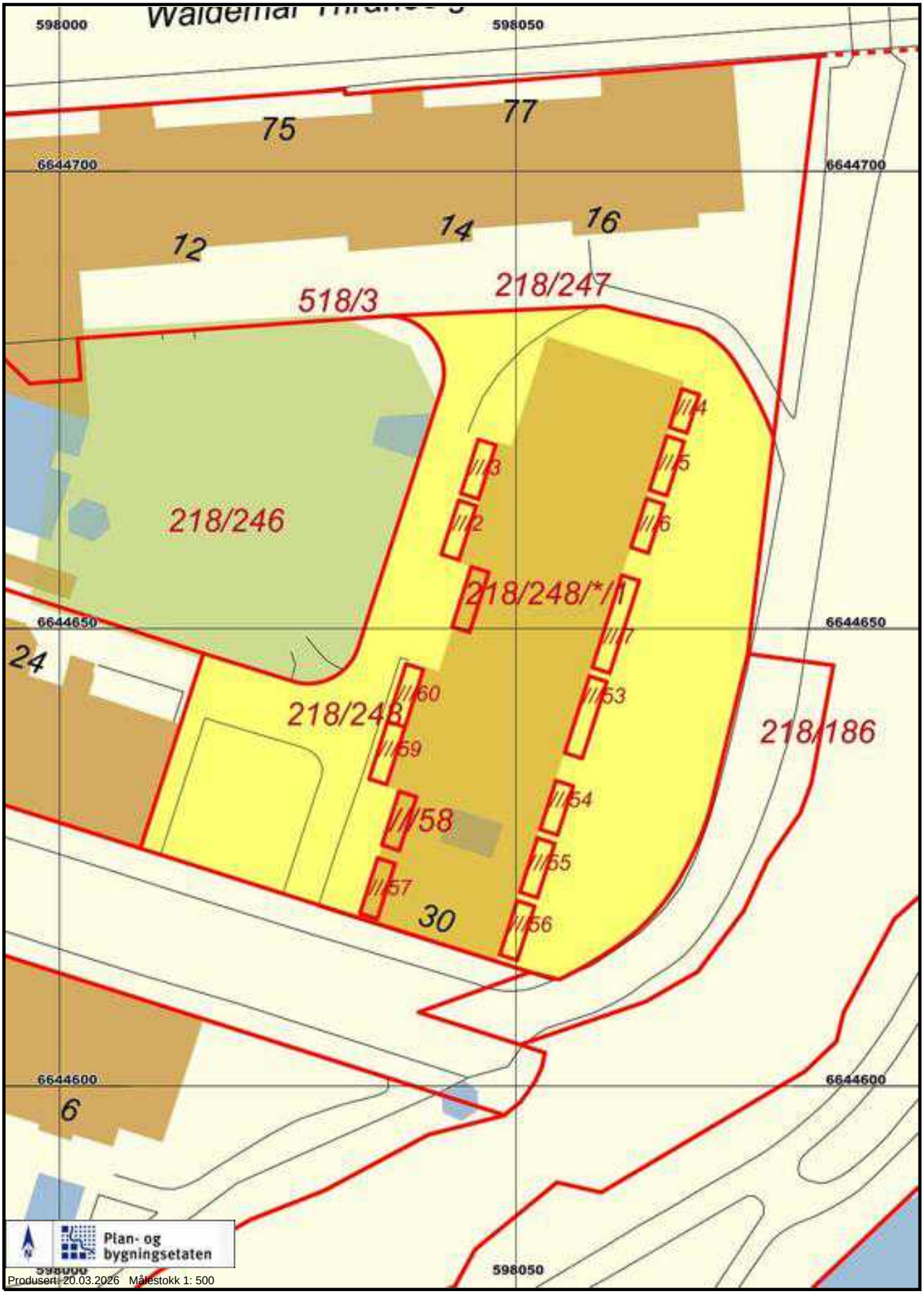
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

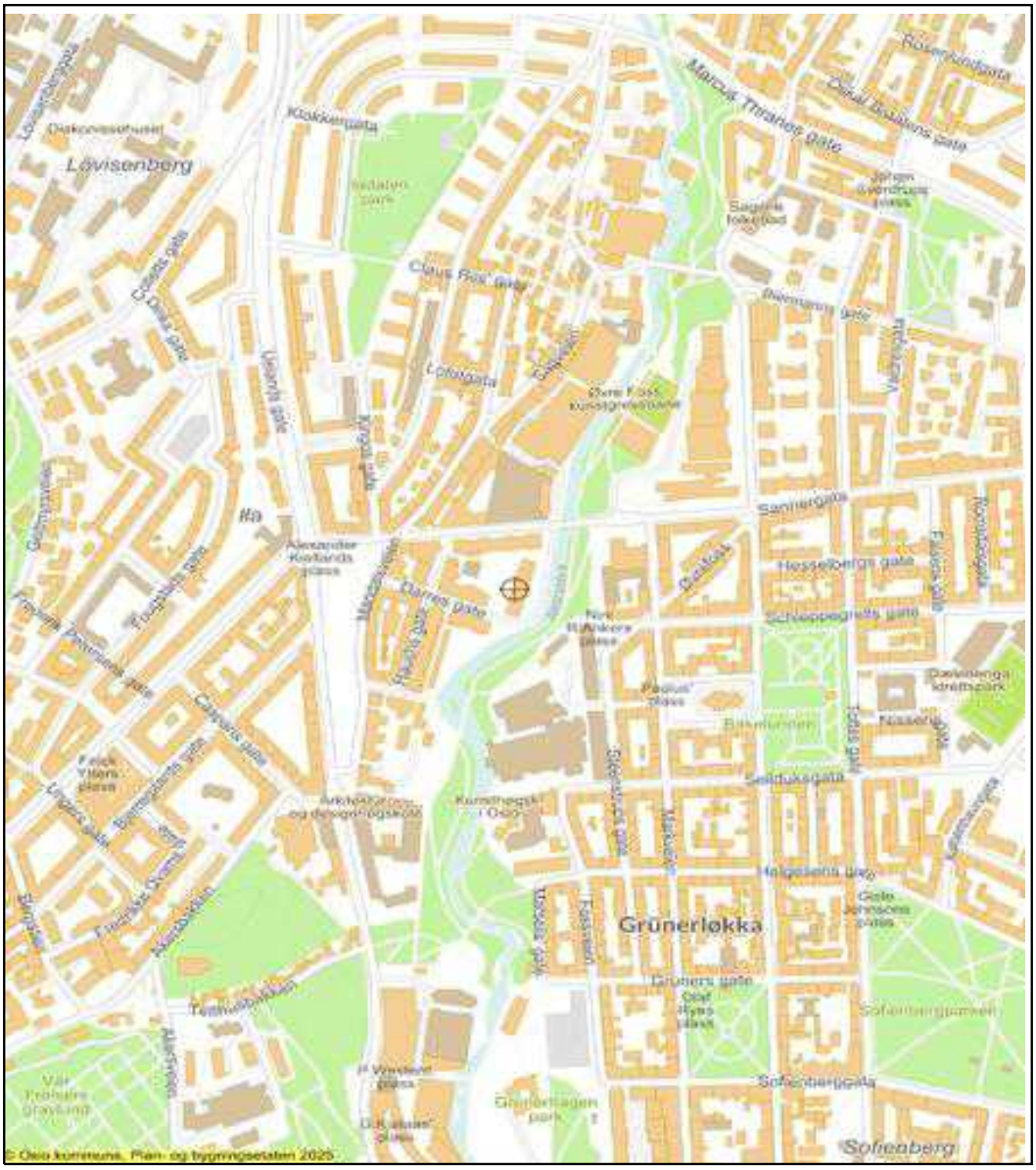




Produsert: 20.03.2026 Målestokk 1: 500

Oversiktskart

Adr.:	Darres gate 30	Bydel :	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	218 / 248	Skolekrets (2020/2021):	Grünerløkka



Dato: 20.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-3893

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Waldemar Thranesgt. 75 m.fl.

Vedtaksdato: 07.05.2002

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 199909466

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V171109, 199909466

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se endring av § 6 i Vedt.17.11.09 (V171109.doc)

Reguleringsbestemmelser for Waldemar Thranes gt. 75 og 77, Darres gt. 6 og Hauchs gt. 1 - gnr. 218, bnr. 100, 185, 186 og 206.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 99035.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
- Felt B1: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning
- Felt BH1: Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Felt B2: Byggeområde for boliger
- Del av felt B1: Spesialområde bevaring (boliger, forretning, kontor, bevertning)
- Del av felt BH1: Spesialområde bevaring (barnehage)
- Offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei)
- Friområde (park, turvei)
- Fellesområde (felles avkjørsel)

§ 3. Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet, og kan oppføres i det antall etasjer og med de maksimale gesimshøyder som er vist på plankartet. Det kan tillates en forskyvning av tårnbygg utover byggegrensen på maks. 0,5 meter forutsatt at grunnarealet er uendret, og det kan tillates oppført balkonger utenfor de angitte byggegrenser. I særlige tilfeller kan Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rammesøknad godkjenne mindre heishus, trapperom, teknisk anlegg og rekkverk inntil 1,5 m over maks. kotehøyde for bygningene, når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 4. Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk tilpasset stedets historiske tradisjon. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Tårnbyggene skal utformes med materialer som gir et lett og transparent uttrykk. Basebyggene skal utformes slik at de fremstår som forskjellig fra tårnbyggene. Utearealene skal gis en god utforming og skille mellom byggeområde, friområde og fellesområde. For å ivareta et grønt preg skal det etableres takterrasser med vegetasjon mellom tårnbyggene.
Nytt tilbygg til barnehage skal tilpasses den bevaringsverdige bygningen.

§ 5. Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak om oppføring eller ombygging av bygninger etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesareal i målestokk 1:200/1:500 når dette ikke er opparbeidet. Planen skal vise adkomst, parkering, kjøretrasé for renovasjons-/utrykningskjøretøy og annet vedlikehold, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, oppstillingsplass for søppelkasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon samt offentlig gang-/sykkelveitilknytning til turveier og ny broforbindelse over elva.

§ 6. Byggeområde, spesialområde bevaring og allmennyttig formål

6.1 Formål

Felt B1:

Det tillates ikke bevertning med nattdrift mellom kl. 23.00-07.00.
Sone I skal benyttes til boliger.
Sone II skal i hovedsak benyttes til boliger. Bevertning kan tillates i inntil 1/3 del av 1. etasje i sør ved ny gangbro.
Sone III skal i hovedsak benyttes til boliger. Forretning, bevertning og kontor kan tillates i deler av 1. og 2. etasje, og i hele 3. og 4. etasje. I 3. etasje (gateplan) skal hoveddelen av bruksarealet benyttes til forretningsvirksomhet.
Sone IV skal benyttes til kontorer. Bevertning og forretning kan tillates i 1. etasje, og boliger fra og med 4. etasje.

Felt BH1: Skal benyttes til barnehage med tilhørende uteareal. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne utenom vanlig åpningstid.

Felt B2: Skal benyttes til boliger.
Felt B1 og B2: Ubebygde arealer skal benyttes til felles uteoppholdsarealer for begge felt.

6.2 Grad av utnytting
Ved beregning av grad av utnytting skal underjordiske garasjeanlegg og kjellere som ikke benyttes til oppholdsarealer, ikke medregnes.
Underjordisk parkeringsanlegg kan innpasses innenfor grense vist på plankartet i to plan på maks. 20 245 m2.
Felt B1: I sone I-III tillates maksimalt 18 750 m2 T-BRA til bolig. I sone II-III tillates maksimalt 3 080 m² T-BRA til bevertnings-, kontor- og forretningsarealer. I sone IV tillates maksimalt 6 720 m2 T-BRA til bolig-, bevertnings-, kontor- og forretningsarealer, hvorav maksimalt 2 160 m2 T-BRA kan være til bolig. Arealer til forretning skal samlet ikke overstige 2000 m2 T-BRA. Arealer til bevertning skal samlet ikke overstige 1500 m2 T-BRA.
Felt B2: kan bebygges med maksimalt 16 700 m2 T-BRA til bolig.
Felt BH1: kan totalt bebygges med maksimalt 490 m² T-BRA til barnehageformål (hvorav ca. 260 m² T-BRA er eksisterende bebyggelse).

6.3 Leilighetsfordeling
Det skal i hovedsak være gjennomlyste leiligheter, og det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller gate. Det tillates ingen 1-roms leiligheter, og det skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minimum 20 % 4-roms leiligheter eller større, forøvrig 3-roms leiligheter. Ved dokumentasjon av spesielle behov for annen leilighetsfordeling, kan Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rammesøknad godkjenne annen fordeling av leilighetsstørrelser.

6.4 Uteoppholdsareal
Felt B1 og B2: Det skal avsettes minimum 25% av boligenes T-BRA til uteareal inkl. takterrasser og balkonger. 80 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.
Felt BH1: Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 1500 m².

§ 7. Offentlig trafikkområde, gang-/ sykkelvei
Området skal opparbeides som gang-/sykkelvei som en del av ny tverrforbindelse mellom Alexander Kiellands plass og nordre Grünerløkka.

§ 8. Friområde
Friområdene skal opparbeides parkmessig, og det skal opparbeides turvei langs Akerselvas vestre bredd sør for ny gangbro. Turveien må tilknyttes gang-/sykkelveien i Darresgate, slik at denne får forbindelse med turveinettet og ny gangbro over Akerselva.
Større trær og annen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 9. Spesialområde bevaring
Bygning og fabrikkpipe som ligger innenfor byggegrense vist på plankartet skal bevares. Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske utrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. Også fabrikkpipe med fundament skal ivaretas med størst mulig opprinnelighet i eksteriøret.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som nevnt ovenfor.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10. Fellesområde
Felles avkjørsel til underjordisk garasjekjeller sør for Darres gate er for felt B2.
Felles avkjørsel til underjordisk garasjekjeller nord for Darres gate er for felt B1 og felt BH1.
Felles avkjørsel fra krysset Darresgate/Hauchsgate til Sannerbrua skal være tilgjengelig bare for store kjøretøy og utrykningskjøretøy til næringseiendommene langs Darres gate og nordvest for Sannerbrua, gnr. 219 bnr. 193, 197 og 263 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 11. Atkomst og parkering
Bilparkering skal anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo indre by, og

innpasses i garasjekjeller. Det tillates maksimum 10 parkeringsplasser for besøkende på terreng langs felles avkjørsel i Darres gate. Det skal benyttes laveste parkeringsnorm for næringsdelen, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Parkeringsplasser til nordre og søndre kvartal av felt B1, BH1 og B2 skal være i garasjekjeller med to atkomster fra Hauchsgate som vist på plankartet.
Det skal anordnes minimum 1 sykkelparkering pr leilighet for beboerne. Sykkelparkeringen må ikke gå på bekostning av uteoppholdsarealet, og bør innordnes under tak og med mulighet for å stenge arealet fra offentligheten.

§ 12. Støy og forurensning

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei iht. de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.
Luftforurensing skal tilfredsstilles iht. SFT- rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles iht. rapport om «Anbefalte faglige normer for inneklima» fra Statens institutt for Folkehelse (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

§ 13. Rekkefølge bestemmelser

Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis.
Utearealer, offentlig gang-/sykkelvei, turveier og felles avkjørsel skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for byggeområdet gis. Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak som naturlig knytter seg til utbyggingsfasen.

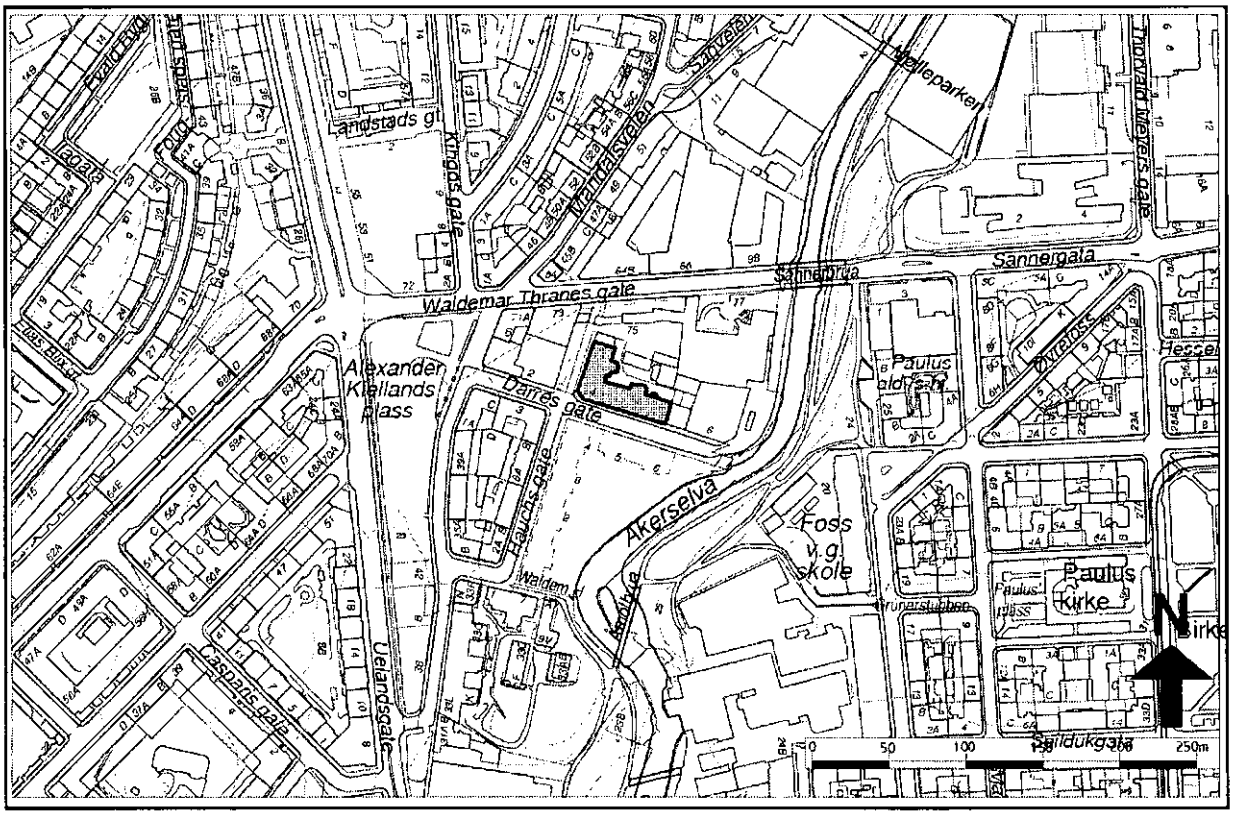
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Darres gate 20-24, Alexander Kiellands plass
Mindre vesentlig reguleringsendring
Plan- og bygningsetatens vedtak

Reguleringsplan S-3893 for gnr. 218 og bnr. 100, 185 og 186, endres slik at Darres gate 20-24 (gnr. 218 bnr. 185) får mulighet til å etablere en større andel boliger (fra 2. etasje og oppover) enn det som er forutsatt i opprinnelig reguleringsplan (fra 4. etasje og oppover). Den nye norm for leilighetsfordeling legges til grunn for hele bygget. Kravet til uteoppholdsarealer for sone IV samt arealbegrensninger for forretning og bevertning fjernes fra reguleringsbestemmelser.

Forslagsstiller Dark Arkitekter AS på vegne av Waldemar Tranes gate 75 AS.


Landstads gt
Kings gate
Waldemar Thranes gate
Alexander Kiellands plass
Darres gate
Haugens gate
Akerselva
Foss v.g. skole
Paulus kirke
Sannergata
Hesseløkka
Tordenskiolds gate
Ullevålsveien
Sofienberg
Vollebekkveien
Thorvald Meyers gate
Ullevålsveien
Uelandsgate
Gaspars gate
Waldemar Thranes gate
Sofienbergparken
Paulus gate
Paulus kirke
Pilestredet
Pilestredet
Pilestredet

SAKSGANG

Endringen ble varslet av forslagsstiller den 20.12.2007 med frist 21.01.2008. Det innkom 6 bemerkninger. Komplett planforslag ble mottatt av Plan- og bygningsetaten 07.11.2009.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Plan- og bygningsetaten ønsker å kommentere Samferdselsetatens uttalelse. Opparbeidelse av gang- og sykkelvei i Darres gate (som for øvrig ligger utenfor planområdet) er sikret i §§ 7 og 13 i bestemmelser til gjeldende reguleringsplan. Bestemmelsenes § 13 åpner for at *"ved etappevis utbygging gjelder opparbeidelse av utearealer, offentlig gang-/sykkelvei, turveier og felles avkjørsel som naturlig knytter seg til utbyggingsfasen"*. Opparbeidelse av offentlig gang- og sykkelvei er ikke medtatt i forbindelse med behandling av felt B2. Imidlertid har bygninger i sone I og II ikke fått midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ennå. Rekkefølgebestemmelsen om veiopparbeidelse skal i så fall sikres enten i forbindelse med pågående sak for felt B1, sone I og II eller i forbindelse med behandling av byggesøknad for etablering av boliger i Darres gate 20-24, ettersom bygget har langfasade mot Darres gate.
Når det gjelder bestemmelser om utforming av gang- og sykkelvei og krysset Darres gate og Hauchs gate, som for øvrig også ligger utenfor planområdet, mener Plan- og bygningsetaten at dette må tas i forbindelse med behandling av byggesøknad (og ikke ved behandling av planforslag).

Til uttalelsen fra Vann- og avløpsetaten om å medta en reguleringsbestemmelse om lokal overvannshåndtering viser Plan- og bygningsetaten til forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten i forbindelse av utbygging av felt B1 (sone I-III) av 01.11.2007 hvor lokal overvannshåndtering er vurdert. Dette planforslag gjelder kun sone IV i felt B1. Plan- og bygningsetaten mener at det er lite hensiktsmessig å ta inn en bestemmelse om lokal overvannshåndtering ettersom saken dreier seg om en eksisterende bygning, lokal overvannshåndtering tidligere er vurdert for resten av felt B1, og felt B2 er ferdig utbygget.

For øvrig vises det til etatens vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

Overordnede mål og gjeldende regulering
Gjeldende regulering for eiendommen er spesialområde bevaring (boliger, forretning, kontor, bevertning). Forslaget avviker fra gjeldende regulering som viser kontorer i 2. og 3. etasje, men er i tråd med føringene i overordnede planer om flere boliger i byggesonen.

Leilighetsfordeling
I henhold til gjeldende reguleringsplan (som legger opp til boliger fra 4.etasje og oppover) tillates maks. 30 % 2-roms leiligheter, min. 20 % 4-roms leiligheter eller større og resten 3-roms leiligheter.

Forslagsstiller foreslår å legge til grunn ny leilighetsfordelingsnorm av 21.01.2009 for hele bygget (altså fra 2. etasje og oppover). Den nye fordelingen er maks. 20 % leiligheter med et areal på 40-50 m^2, min. 30 % leiligheter med et areal på 50-80 m^2 og min. 50 % leiligheter med et areal på 80 m^2 og større. Som følge av dette foreslås det 29 leiligheter på 80 m^2 og større, 21 leiligheter med et areal på 50-80 m^2 og 7 leiligheter med et areal på 40-50 m^2. Plan- og bygningsetaten mener at den nye leilighetsfordelingsnormen bidrar til høyere bokvalitet og synes at det er positivt at det blir etablert flere familieleiligheter.

Sol- og skyggeforhold
Darres gate 20-24 er en eksisterende bygning med fasader mot Darres gate mot syd og mot Hauchs gate mot vest. Bygget er i 5 etasjer med loft og hems. I vest grenser bebyggelsen til et lavt 2 etasjes bygg.

Byggets fasade mot vest ligger skyggelagt store deler av året med mulighet til noe sol om ettermiddagen. Denne situasjonen er vesentlig bedre om sommeren. Bebyggelsen syd for Darres gate 20-24 er oppført med 6 etasjer og med tre tårn oppå, frem til 11. etasje. Bygningsmassen er splittet i to med 6-8 meter mellomrom. Dette førte til at de to nederste etasjene i Darres gate 20-24 ligger skyggelagt deler av året. Det kommer sol inn på sydfasaden om formiddag og noe sol kommer inn fra sydvest utpå ettermiddagen i sommerhalvåret. Den sydøstlige delen av de nederste etasjene blir mer skyggelagt enn resten av fasaden mot syd. Denne tomten vurderes imidlertid ikke som en tomt med dårlige solforhold sett i forhold til nærliggende boliger i bygårdskvartaler i indre by. Forslagsstiller har i tillegg tenkt å kompensere med å etablere leiligheter i to plan.

Det lages ikke nye uteoppholdsarealer i forbindelse med dette planforslaget utover det som er avsatt i gjeldende reguleringsplan. Kvaliteten på eksisterende uteoppholdsarealer er allerede vurdert i gjeldende reguleringsplan.

Parkering og sykkelparkering
Forslagsstiller oppgir at det skal i hele Darres gate 20-24 etableres 57 leiligheter. I henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo må det etableres 40 parkeringsplasser. Forslagsstiller eier 30 parkeringsplasser i parkeringsanlegg under felt B1. Ettersom anlegget ligger på en annen tomt (gnr. 218 bnr. 186), må parkeringsplassene sikres via tinglyste erklæringer.

Det er knyttet usikkerhet til plassering av resterende 10 parkeringsplasser. Forslagsstiller opplyser at resterende 10 parkeringsplasser er tenkt plassert enten i planlagt parkeringsanlegg under felles avkjørsel i Hauchs gate eller i parkeringsanlegget i Thorvald Meyers gate 7-11.

På bakgrunn av ovennevnte mener Plan- og bygningsetaten at planforslaget er tilstrekkelig opplyst når det gjelder parkeringsdekning. Det skal i byggesøknaden for etablering av leiligheter vises til et antall av reelle, opparbeidete parkeringsplasser på egen tomt eller i nærmiljøet. Permanente parkeringsplasser på annen grunn må sikres via tinglyste erklæringer. Thorvald Meyers gate 7-11 ligger rundt 400-450 meter unna Darres gate 20-24 og på andre siden av både Akerselva og Waldemar Tranes gate. Eiendommen i Thorvald Meyers gate 7-11 er ca 120 meter lang og det er uvisst hvor påtenkte plasser kommer til å ligge i eksisterende parkeringsanlegg. Det er da en fordel at disse skaffes så nært Waldemar Tranes gate som mulig.
Dersom forslagsstiller ikke klarer å skaffe 10 stk. resterende parkeringsplasser vil konsekvensen av dette være at færre antall boliger kan etableres.

Det antas at en endring fra kontor til bolig i to av byggets etasjer ikke vil få merkbare konsekvenser for trafikken i området.

Når det gjelder sykkelparkering så er kravet 1 plass per leilighet. Det er av forslagsstiller anført at dette kan løses ved inngangene. Det anbefales av etaten at dette skal løses innendørs for at dette ikke skal gå på bekostning av uteoppholdsarealer.

Leke- og uteoppholdsareal
Det er stilt krav om størrelsen på uteareal ene i gjeldende reguleringsbestemmelser, og ubebygde arealer skal benyttes til felles uteoppholdsarealer for begge felt B1 og B2. Barnehagens uteareal på ca 1500 m^2 skal være tilgjengelig utenom ordinær åpningstid. Det er gitt rammetillatelse for 264 leiligheter i de to nybyggene i felt B1 (etatens saksnr. 200608158 og 200702685). Det er godkjent 237 leiligheter i felt B2 (etatens saksnr 200209782). Det antas at det skal etableres 57 leiligheter i Darres gate 20-24.

Etter oppføring av bygninger i felt B2 og godkjenning av byggesøknader i felt B1 samt tatt i betraktning en forutsetning i gjeldende reguleringsplan om etablering av maks 2160 m^2 boliger i felt B1, sone IV, blir regnestykke for uteoppholdsarealer følgende:

Felt	Total T-BRA for bolig	Krav til uteopphol dsareal	Krav til uteoppholdsar eal på terreng	Tilgjengelig uteoppholdsa real på balkonger og terrasser	Tilgjeng elig areal på terreng	Total tilgjengelig areal (terreng + balkonger)
Felt B1 (sone 1-III)	21414	5354	**4283**	3206	**4500**	7706
Felt B1 (sone IV)	2160	540	**540**	0		
Felt B2	16700	4175	**3340**	2660	**2600**	5260
Totalt B1 + B2	40274	10069	**8163**	5866	**7100**	12966

Det ble bygget mer bygningsmasse på tomten enn det som gjeldende reguleringsplan forutsetter. Dette resulterte i at det ble opparbeidet ca 1063 m^2 for lite uteoppholdsareal på terreng i forhold til kravet i reguleringsplanen. Imidlertid er det opparbeidet mer enn tre ganger så mye uteoppholdsareal på balkonger og felles terrasser i forhold til 20 % kravet i reguleringsplanen. Ved å se bort i fra kravet om fordeling av uteoppholdsareal (20 % på balkonger og terrasser og 80 % på terreng), er kravet til uteoppholdsarealer for felt B1 og B2 ivaretatt. Forslagsstiller oppgir at planområdet tillater etablering av 5480 m^2 T-BRA boliger. Dette betyr en økning i boligmasse med 3320 m^2 og ytterligere krav til uteoppholdsareal på terreng på 830 m^2. Tatt i betraktning at det er opparbeidet 2897 m^2 uteoppholdsareal mer enn det totale kravet (sett bort i fra krav om fordeling av uteoppholdsareal), den nære (ca 60 meter) plasseringen til friområder langs Akerselva, den nære (ca 80 meter) plasseringen til Alexander Kiellands plass, det faktumet at Darres gate 20-24 får tilgang til uteoppholdsarealer på terreng i både felt B1 og B2 og den minimale økning i leilighetsantall i et prosjekt med totalt over 500 leiligheter, anses det som akseptabelt med det tilgjengelige utearealet. Som følger av dette foreslås det å endre reguleringsbestemmelse slik at kravet til uteoppholdsareal for sone IV frafaller.

Øvrige endringer i reguleringsbestemmelser
I henhold til § 6.2 i reguleringsbestemmelsene tillates det maks areal til forretning på 2000 m^2 T-BRA og maks areal til bevertning på 1500 m^2 T- BRA. Begge deler kan tillates etablert i byggets 1. etasje. Dette lar seg imidlertid ikke gjøre ettersom byggets 1. etasje er på kun 1240 m^2. Videre anses det ikke som nødvendig å dobbeltregulere maks. areal til forretning og bevertning ettersom sistnevnte kun kan tillates i 1. etasje, dvs. maks. 1240 m^2.

Konklusjon
Bygningen har en god bredde og åpen planstruktur som gjør den rasjonell som kontorbygg, men er tidligere, under planprosessen, også vurdert som hensiktsmessig for konvertering til boliger. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det i hovedsak skal være gjennomgående leiligheter og at det ikke skal være ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller gate. Forslagsstiller opplyser at det vil bli aktuelt å bygge leiligheter i to plan for å kunne ivareta dette kravet. Ved å legge den nye leilighetsfordelingsnorm til grunn og som følge av ovennevnte, vil det være mulig å etablere store familieleiligheter med høy bokvalitet. Tatt i betraktning at sone IV har tilgang til utearealer på terreng i felt B1 og B2, den nære plasseringen til Akerselva og Alexander Kiellands plass mener etaten at kravet til uteoppholdsarealet for Darres gate 20-24 er ivaretatt.
Anmodningen om større barnehage i dette kvartalet anses som irrelevant da reguleringen for "Waldemars Hage" ble vedtatt i 2002, området er delvis utbygget og fordi det nå kun søkes om en mindre endring av planen i eksisterende bygning.
Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3893
DARRES GATE 20-24
Gnr. 218, bnr. 185

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***.
Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstreking~~.

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 99035.

§ 2
Formål
Området reguleres til:
- Felt B1: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning
- Felt BH1: Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Felt B2: Byggeområde for boliger
- Del av felt B1: Spesialområde bevaring (boliger, forretning, kontor, bevertning)
- Del av felt BH1: Spesialområde bevaring (barnehage)
- Offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei)
- Friområde (park, turvei)
- Fellesområde (felles avkjørsel)

§ 3
Plassering og høyder
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet, og kan oppføres i det antall etasjer og med de maksimale gesimshøyder som er vist på plankartet. Det kan tillates en forskyvning av tårnbygg utover byggegrensen på maks. 0,5 meter forutsatt at grunnarealet er uendret, og det kan tillates oppført balkonger utenfor de angitte byggegrenser. I særlige tilfeller kan Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rammesøknad godkjenne mindre heishus, trapperom, teknisk anlegg og rekkverk inntil 1,5 m over maks. kotehøyde for bygningene, når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 4
Utforming
Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk tilpasset stedets historiske tradisjon. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Tårnbyggene skal utformes med materialer som gir et lett og transparent uttrykk. Basebyggene skal utformes slik at de fremstår som forskjellig fra tårnbyggene. Utearealene skal gis en god utforming og skille mellom byggeområde, friområde og fellesområde. For å ivareta et grønt preg skal det etableres takterrasser med vegetasjon mellom tårnbyggene.
Nytt tilbygg til barnehage skal tilpasses den bevaringsverdige bygningen.

§ 5
Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak om oppføring eller ombygging av bygninger etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesareal i målestokk 1:200/1:500 når dette ikke er opparbeidet. Planen skal vise adkomst, parkering, kjøretrasé for renovasjons-/utrykningskjøretøy og annet vedlikehold, interne gangveier, arealer for lek/opphold,

sykkelparkering, belysning, oppstillingsplass for søppelkasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon samt offentlig gang-/sykkelveitilknytning til turveier og ny broforbindelse over elva.

§ 6
Byggeområde, spesialområde bevaring og allmennyttig formål
6.1 Formål
Felt B1:
Det tillates ikke bevertning med nattdrift mellom kl. 23.00-07.00.
Sone I skal benyttes til boliger.
Sone II skal i hovedsak benyttes til boliger. Bevertning kan tillates i inntil 1/3 del av 1. etasje i sør ved ny gangbro.
Sone III skal i hovedsak benyttes til boliger. Forretning, bevertning og kontor kan tillates i deler av 1. og 2. etasje, og i hele 3. og 4. etasje. I 3. etasje (gateplan) skal hoveddelen av bruksarealet benyttes til forretningsvirksomhet.
Sone IV skal benyttes til kontorer ***og boliger. Boliger tillates imidlertid ikke i 1. etasje.*** Bevertning og forretning kan tillates i 1. etasje, ~~og boliger fra og med 4. etasje~~.
Felt BH1: Skal benyttes til barnehage med tilhørende uteareal. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne utenom vanlig åpningstid.
Felt B2: Skal benyttes til boliger.
Felt B1 og B2: Ubebygde arealer skal benyttes til felles uteoppholdsarealer for begge felt.

6.2 Grad av utnytting
Ved beregning av grad av utnytting skal underjordiske garasjeanlegg og kjellere som ikke benyttes til oppholdsarealer, ikke medregnes.
Underjordisk parkeringsanlegg kan innpasses innenfor grense vist på plankartet i to plan på maks. 20 245 m2.
Felt B1: I sone I-III tillates maksimalt 18 750 m2 T-BRA til bolig. I sone II-III tillates maksimalt 3 080 m^2 T-BRA til bevertnings-, kontor- og forretningsarealer. I sone IV tillates maksimalt 6 720 m2 T-BRA ~~til bolig-, bevertnings-, kontor- og forretningsarealer, hvorav maksimalt 2 160 m2 T-BRA kan være til bolig. Arealer til forretning skal samlet ikke overstige 2000 m2 T-BRA. Arealer til bevertning skal samlet ikke overstige 1500 m2 T-BRA.~~
Felt B2: kan bebygges med maksimalt 16 700 m2 T-BRA til bolig.
Felt BH1: kan totalt bebygges med maksimalt 490 m^2 T-BRA til barnehageformål (hvorav ca. 260 m^2 T-BRA er eksisterende bebyggelse).

6.3 Leilighetsfordeling
Det skal i hovedsak være gjennomlyste leiligheter, og det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller gate. Det tillates ingen 1-roms leiligheter, og det skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minimum 20 % 4-roms leiligheter eller større, forøvrig 3-roms leiligheter.
For boliger i felt B1, sone IV skal leilighetsfordeling være: maks. 20 % leiligheter på 40-50 m^2, min. 30 % leiligheter på 50-80 m^2 og min. 50 % leiligheter på 80 m^2 og større.
Ved dokumentasjon av spesielle behov for annen leilighetsfordeling, kan Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rammesøknad godkjenne annen fordeling av leilighetsstørrelser.

6.4 Uteoppholdsareal
Felt B1 ***(sone I, II og III)*** og B2: Det skal avsettes minimum 25% av boligenes T-BRA til uteareal inkl. takterrasser og balkonger. 80 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.
Felt BH1: Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 1500 m^2.

§ 7
Offentlig trafikkområde, gang-/ sykkelvei
Området skal opparbeides som gang-/sykkelvei som en del av ny tverrforbindelse mellom Alexander Kiellands plass og nordre Grünerløkka.

§ 8
Friområde
Friområdene skal opparbeides parkmessig, og det skal opparbeides turvei langs Akerselvas vestre bredd sør for ny gangbro. Turveien må tilknyttes gang-/sykkelveien i Darresgate, slik at denne får forbindelse med turveinettet og ny gangbro over Akerselva.
Større trær og annen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 9
Spesialområde bevaring
Bygning og fabrikkpipe som ligger innenfor byggegrense vist på plankartet skal bevares. Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske utrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. Også fabrikkpipe med fundament skal ivaretas med størst mulig opprinnelighet i eksteriøret.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som nevnt ovenfor.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10
Fellesområde
Felles avkjørsel til underjordisk garasjekjeller sør for Darres gate er for felt B2.
Felles avkjørsel til underjordisk garasjekjeller nord for Darres gate er for felt B1 og felt BH1.
Felles avkjørsel fra krysset Darresgate/Hauchsgate til Sannerbrua skal være tilgjengelig bare for store kjøretøy og utrykningskjøretøy til næringseiendommene langs Darres gate og nordvest for Sannerbrua, gnr. 219 bnr. 193, 197 og 263 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 11
Atkomst og parkering
Bilparkering skal anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo indre by, og innpasses i garasjekjeller. Det tillates maksimum 10 parkeringsplasser for besøkende på terreng langs felles avkjørsel i Darres gate. Det skal benyttes laveste parkeringsnorm for næringdelen, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Parkeringsplasser til nordre og søndre kvartal av felt B1, BH1 og B2 skal være i garasjekjeller med to atkomster fra Hauchsgate som vist på plankartet.
Det skal anordnes minimum 1 sykkelparkering pr leilighet for beboerne. Sykkelparkeringen må ikke gå på bekostning av uteoppholdsarealet, og bør innordnes under tak og med mulighet for å stenge arealet fra offentligheten.

§ 12
Støy og forurensning
Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei iht. de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.
Luftforurensing skal tilfredsstilles iht. SFT- rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles iht. rapport om «Anbefalte faglige normer for inneklima» fra Statens institutt for Folkehelse (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

§ 13
Rekkefølge bestemmelser
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis.
Utearealer, offentlig gang-/sykkelvei, turveier og felles avkjørsel skal være opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse for byggeområdet gis. Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak som naturlig knytter seg til utbyggingsfasen.

VEDTAK OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING

Plan og bygningsetaten vedtar, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2 og i henhold til delegert myndighet gitt av bystyret 6.5.1997, mindre vesentlig endring i reguleringsplan vedtatt 07.05.2002, S-3893, slik at boliger kan etableres i 2. og 3. etasje i Darres gate 20-24, alt som foreslått av Dark Arkitekter AS på vegne av Waldemar Tranes gate 75 AS, vist i reguleringsbestemmelser.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN 17 /11 - 2009

Malvin Bjorøy
avdelingsdirektør

Per-Arne Horne
enhetsleder

Saksbehandler: Elena Jakobsen, senioringeniør

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200702685-48 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Dato: 26.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	DARRES GATE 30	Eiendom:	218/186/0/0
Tiltakshaver:	Byggholt AS v/Eirik Prestmo	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DARRES GATE 30

Ferdigattesten 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.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

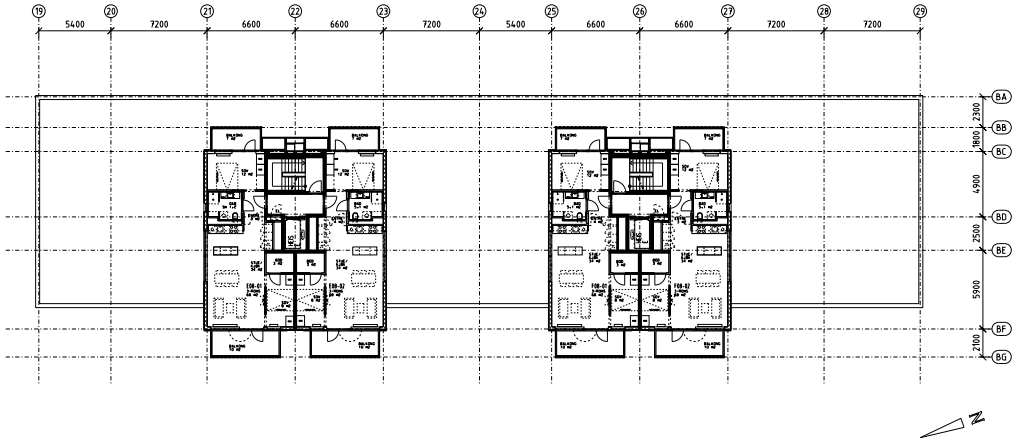
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2015 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Byggholt AS v/Eirik Prestmo, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL, byggholt@byggholt.no



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	REV.	INNHOLD

1			

SKALA	1:100 A1L	TEGNINGS NR.	A.12-208
REV.	A		

INNHOLD
plan 08

TILTAKSHAVER
BYGGHOLT AS

PROSJEKT
WALDEMARS HAGE

GNR/BNR
218/186,206,235

WALDEMARS HAGE - NORDKVARTALET	PROSJEKT NR. 10-06-0060

DARK Arkitekter AS

INNHOLD
plan 08

TEGN./LEVERT.	OPPDRAG NR.	VERSJONS NR.
RAMMESØKNAD	10-06-0060	E-08

SKALA	1:100 A1L	TEGNINGS NR.	A.12-208
REV.	A		

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 218 Bnr.: 248 Fnr.: Snr.: 99

Adresse(r):

Gateadresse:	Darres gate 30
Gatenr:	11231
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0175 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:27.03.2026 kl. 15.04

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/136015-1/200 18.02.2011

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3 900 000
Omsetningstype: Fritt salg
HARALDSEN MARTA
F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/1122108-1/200
22.09.2025 09:14

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2010/278573-3/200 20.04.2010 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 246
Bestemmelse om adkomstrett
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 248

2010/278573-4/200 20.04.2010 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 247
Bestemmelse om adkomstrett
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 248

2010/278573-5/200 20.04.2010 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 246
Bestemmelse om adkomstrett

gangadkomst
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 248

2010/278573-6/200 20.04.2010 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 185
Bestemmelse om adkomstrett gangadkomst
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 248

2010/278573-8/200 20.04.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Gnr 218 bnr 246 og bnr 248 har gjensidig bruksrett til uteoppholdsarealer
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 248

2010/278573-9/200 20.04.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Gnr 218 bnr 246, bnr 247, bnr 248 og gnr 518 bnr 3 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/parkeringsanlegg.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 248

2010/278573-10/200
20.04.2010

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 246
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Stikkledning gjennom annen eiers grunn.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 248

2010/278573-11/200
20.04.2010

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 246
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 247
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 518 BNR: 3
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Stikkledning gjennom annen eiers grunn.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 248

2010/278573-12/200 20.04.2010 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om vann og kloakkledning
Felles stikkledning.
Gnr 218 bnr 246, bnr 247, bnr 248 og gnr 518 bnr 3 har felles stikkledninger for vann og avløp.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 218 BNR: 248

GRUNNDATA

2010/865264-1/200 05.11.2010 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 99
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/6206

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600988299
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
	JM BYGGHOLT AS	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	218	248

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	218	248	0	1	31 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	2	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	3	79 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	4	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	5	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	6	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	7	75 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	8	79 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	9	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	10	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	11	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	12	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	13	92 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	14	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	15	79 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	16	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	17	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	18	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	19	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 865264 Tinglyst: 05.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

03.11.2010 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 16:09

Side 1 av 30

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	218	248	0	20	92 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	21	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	22	79 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	23	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	24	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	25	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	26	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	27	92 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	28	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	29	79 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	30	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	31	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	32	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	33	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	34	92 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	35	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	36	79 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	37	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	38	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	39	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	40	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	41	92 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	42	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	43	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	44	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	45	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	46	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	47	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	48	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	49	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	50	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	51	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	52	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei

03.11.2010 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 16:09

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	218	248	0	53	63 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	54	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	55	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	56	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	57	35 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	58	31 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	59	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	60	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	218	248	0	61	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	62	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	63	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	64	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	65	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	66	94 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	67	78 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	68	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	69	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	70	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	71	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	72	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	73	94 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	74	78 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	75	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	76	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	77	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	78	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	79	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	80	94 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	81	78 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	82	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	83	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	84	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	85	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei

03.11.2010 Berit Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 16:09

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	218	248	0	86	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	87	94 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	88	78 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	89	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	90	71 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	91	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	92	37 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	93	47 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	94	94 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	95	78 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	96	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	97	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	98	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	99	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	100	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	101	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	102	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	103	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	104	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	218	248	0	105	68 / 6206	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

03. 11. 2010
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 16:09

JM Byggholt AS org nr: 829 350 122
Region Oslo
PB 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring om

☒ **oppdeling i eierseksjoner**
☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	218	248	0	0

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	JM Byggholt AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Se eget skjema

Sum tellere:	0	= nevner:	

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
27.5.10	

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
07.07.10 - Kott kopi.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
~~☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig~~

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

Etter avtale med Kjell Systad er det gjort rettelse i pkt. 5. 07.07.2010. HINO.

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Rud, den 27.5.10	JM BYGGHOLT AS MAGNUS BERG ANDERS T. GUNDERSEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
218	248		1-105	

Dato	Stempel og underskrift
1/11-2010	Bent Daniel Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
27.5.10	

Waldemars Hage 2 Elveblokk

Gnr 218, bnr 248 i Oslo (Darres gate 30)
Vedlegg til seksjonsbegjæring

Seks-nr	For-mål	Brøk (Teller)	Tilleggs-del
001	B	31	BG
002	B	47	BG
003	B	79	BG
004	B	71	BG
005	B	47	BG
006	B	37	BG
007	B	75	BG
008	B	79	B
009	B	71	B
010	B	47	B
011	B	37	B
012	B	37	B
013	B	92	B
014	B	47	B
015	B	79	B
016	B	71	B
017	B	47	B
018	B	37	B
019	B	37	B
020	B	92	B
021	B	47	B
022	B	79	B
023	B	71	B
024	B	47	B
025	B	37	B
026	B	37	B
027	B	92	B
028	B	47	B
029	B	79	B
030	B	71	B
031	B	47	B
032	B	37	B
033	B	37	B
034	B	92	B
035	B	47	B
036	B	79	B
037	B	71	B
038	B	47	B
039	B	37	B
040	B	37	B
041	B	92	B
042	B	47	B
043	B	68	B
044	B	68	B
045	B	68	B
046	B	68	B
047	B	68	B
048	B	68	B
049	B	68	B
050	B	68	B
051	B	68	B
052	B	68	B
Subsum		3117	

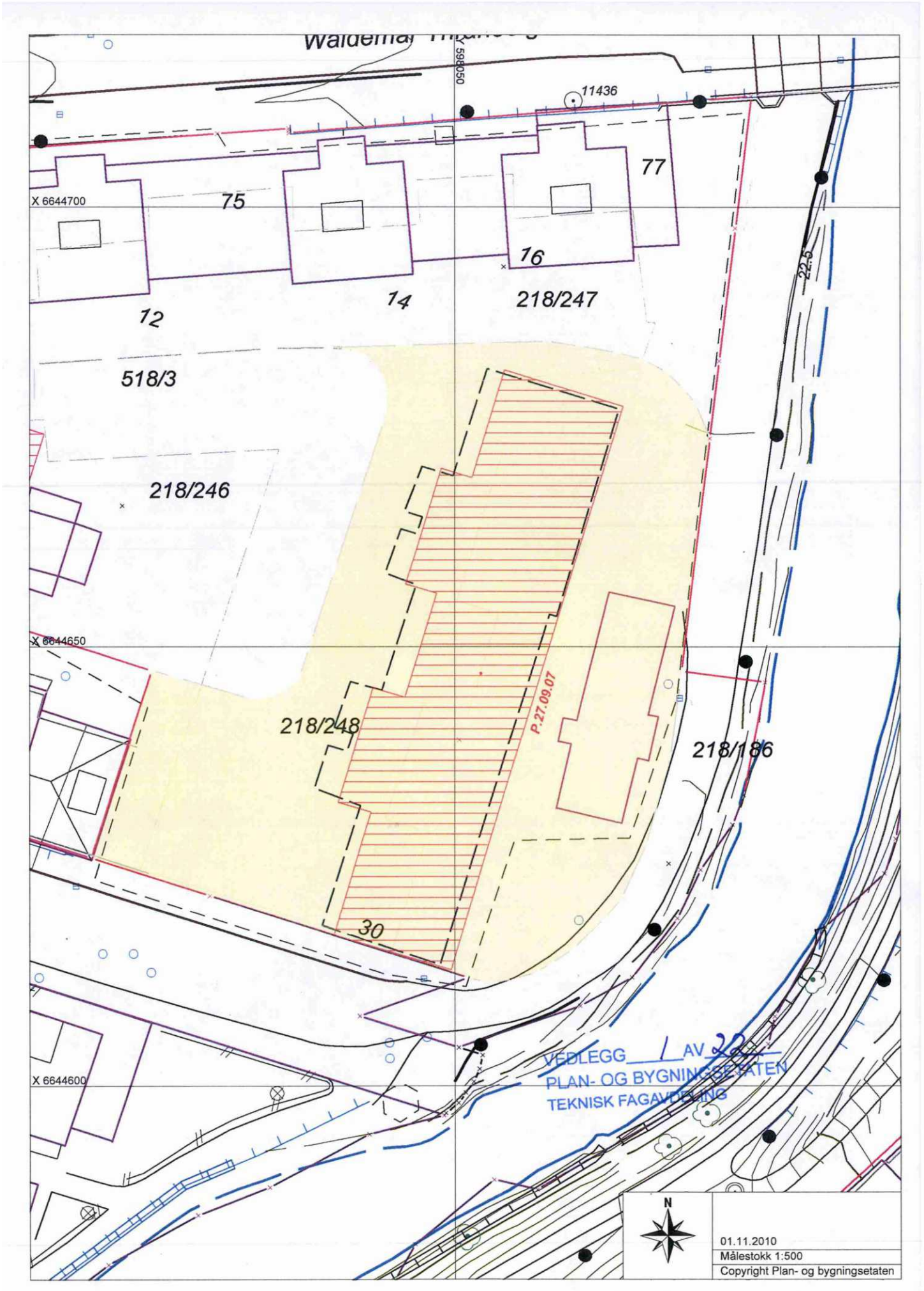
Seks-nr	For-mål	Brøk (Teller)	Tilleggs-del
053	B	63	BG
054	B	37	BG
055	B	47	BG
056	B	47	BG
057	B	35	BG
058	B	31	BG
059	B	47	BG
060	B	47	BG
061	B	47	B
062	B	71	B
063	B	37	B
064	B	37	B
065	B	47	B
066	B	94	B
067	B	78	B
068	B	47	B
069	B	71	B
070	B	37	B
071	B	37	B
072	B	47	B
073	B	94	B
074	B	78	B
075	B	47	B
076	B	71	B
077	B	37	B
078	B	37	B
079	B	47	B
080	B	94	B
081	B	78	B
082	B	47	B
083	B	71	B
084	B	37	B
085	B	37	B
086	B	47	B
087	B	94	B
088	B	78	B
089	B	47	B
090	B	71	B
091	B	37	B
092	B	37	B
093	B	47	B
094	B	94	B
095	B	78	B
096	B	68	B
097	B	68	B
098	B	68	B
099	B	68	B
100	B	68	B
101	B	68	B
102	B	68	B
103	B	68	B
104	B	68	B
105	B	68	B
Subsum		3089	

Sum tellere **6206**
(=nevner)

JM Byggholt AS
Rud, den ~~09~~ 27.5.10
Kjell Systad

Anders T. Gundersen (Styremed.)

Magnus Berg (adm dir)

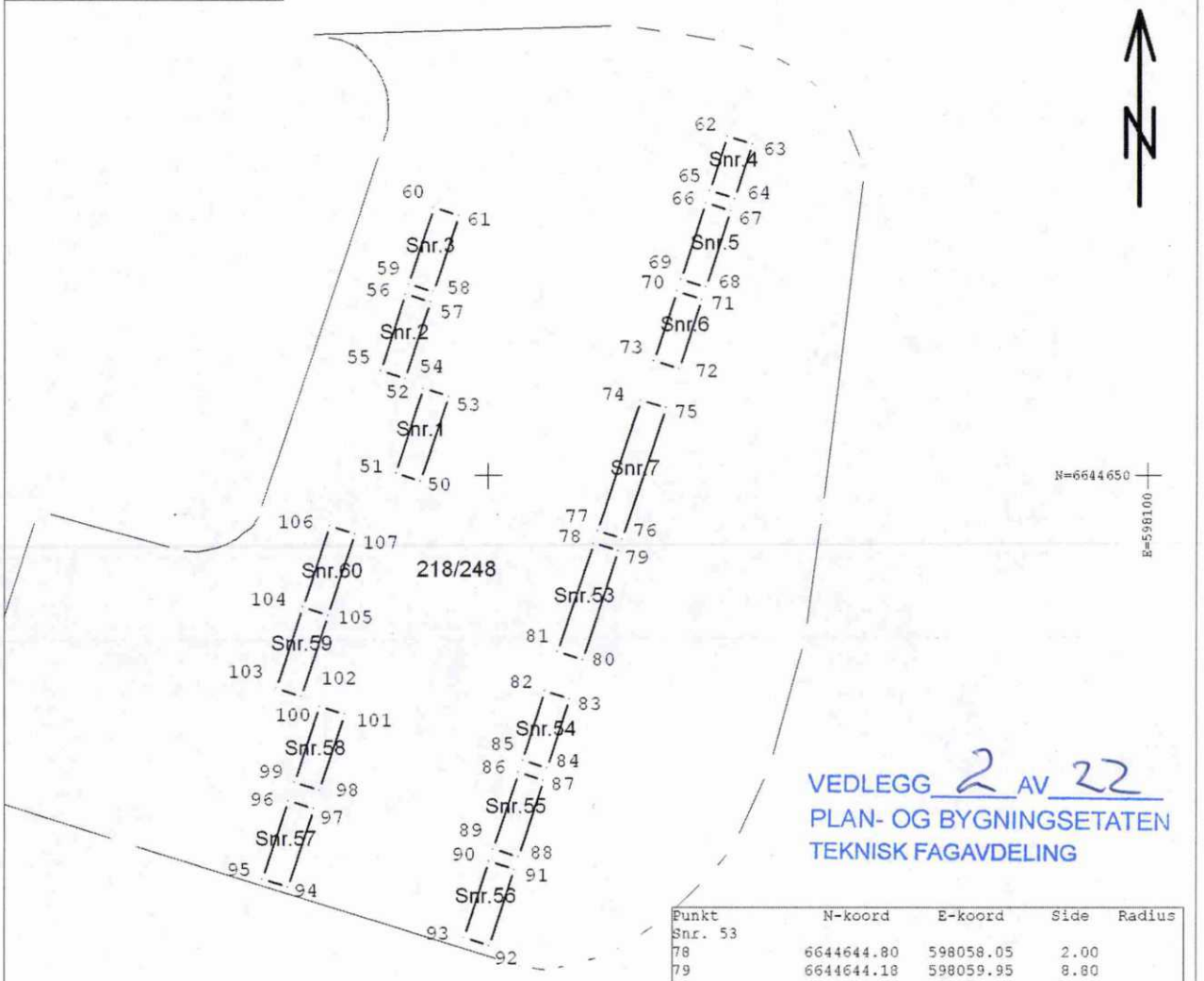

Waldemar
Y 598050
11436
77
X 6644700
75
16
22.5
12
14
218/247
518/3
218/246
X 6644650
218/248
P.27.09.07
218/186
30
X 6644600
VEDLEGG 1 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
01.11.2010
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 218 Bnr.: 248
Adr.: Waldemars hage 3
Saksnr.: 201006271-7 24.10.2010

Målestokk: 1:500



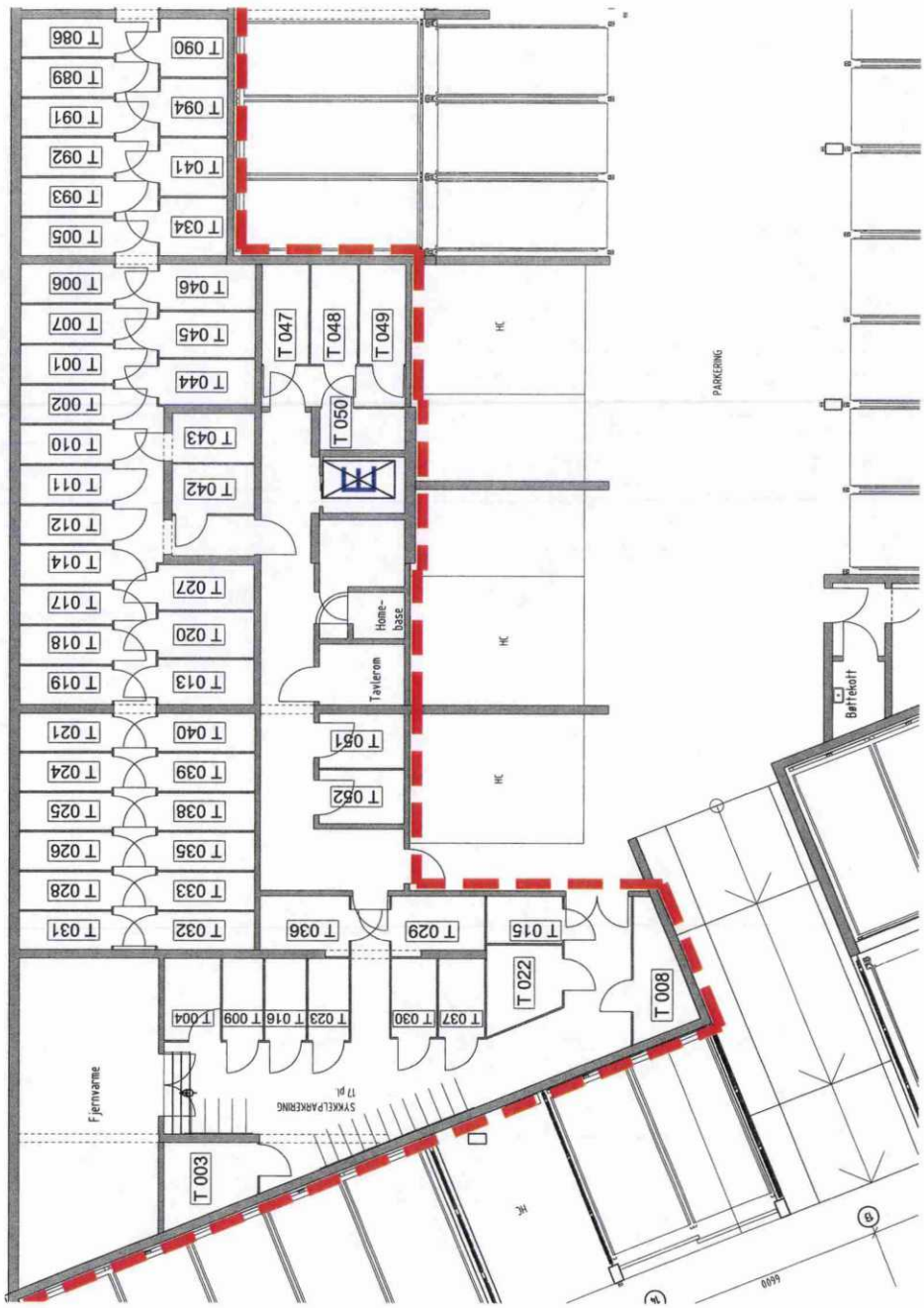
VEDLEGG 2 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
Snr. 1				
50	6644649.59	598044.90	2.00	
51	6644650.20	598043.00	6.88	
52	6644656.75	598045.11	2.00	
53	6644656.14	598047.02	6.88	
Snr. 2				
54	6644657.50	598043.73	2.00	
55	6644658.12	598041.82	6.20	
56	6644664.02	598043.73	2.00	
57	6644663.40	598045.63	6.20	
Snr. 3				
58	6644664.16	598045.87	2.00	
59	6644664.78	598043.97	6.20	
60	6644670.68	598045.87	2.00	
61	6644670.06	598047.78	6.20	
Snr. 4				
62	6644676.19	598068.17	2.00	
63	6644675.58	598070.08	4.40	
64	6644671.39	598068.73	2.00	
65	6644672.00	598066.82	4.40	
Snr. 5				
66	6644671.05	598066.52	2.00	
67	6644670.44	598068.42	6.20	
68	6644664.54	598066.52	2.00	
69	6644665.15	598064.62	6.20	
Snr. 6				
70	6644664.20	598064.31	2.00	
71	6644663.59	598066.21	5.60	
72	6644658.26	598064.49	2.00	
73	6644658.88	598062.59	5.60	
Snr. 7				
74	6644655.83	598061.61	2.00	
75	6644655.22	598063.51	10.60	
76	6644645.13	598060.26	2.00	
77	6644645.75	598058.36	10.60	

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
Snr. 53				
78	6644644.80	598058.05	2.00	
79	6644644.18	598059.95	8.80	
80	6644635.81	598057.25	2.00	
81	6644636.42	598055.35	8.80	
Snr. 54				
82	6644633.38	598054.37	2.00	
83	6644632.77	598056.27	5.60	
84	6644627.44	598054.55	2.00	
85	6644628.05	598052.65	5.60	
Snr. 55				
86	6644627.10	598052.34	2.00	
87	6644626.49	598054.25	6.20	
88	6644620.59	598052.34	2.00	
89	6644621.20	598050.44	6.20	
Snr. 56				
90	6644620.25	598050.13	2.00	
91	6644619.64	598052.04	6.20	
92	6644613.74	598050.13	2.00	
93	6644614.35	598048.23	6.20	
Snr. 57				
94	6644618.26	598034.80	2.00	
95	6644618.88	598032.90	6.35	
96	6644624.92	598034.85	2.00	
97	6644624.31	598036.75	6.35	
Snr. 58				
98	6644625.73	598037.21	2.00	
99	6644626.35	598035.31	6.16	
100	6644632.21	598037.20	2.00	
101	6644631.59	598039.10	6.16	
Snr. 59				
102	6644632.96	598035.81	2.00	
103	6644633.57	598033.91	6.60	
104	6644639.85	598035.93	2.00	
105	6644639.24	598037.84	6.60	
Snr. 60				
105	6644639.24	598037.84	2.00	
104	6644639.85	598035.93	6.60	
106	6644646.13	598037.96	2.00	
107	6644645.52	598039.86	6.60	

Oslo kommune

Euref 89



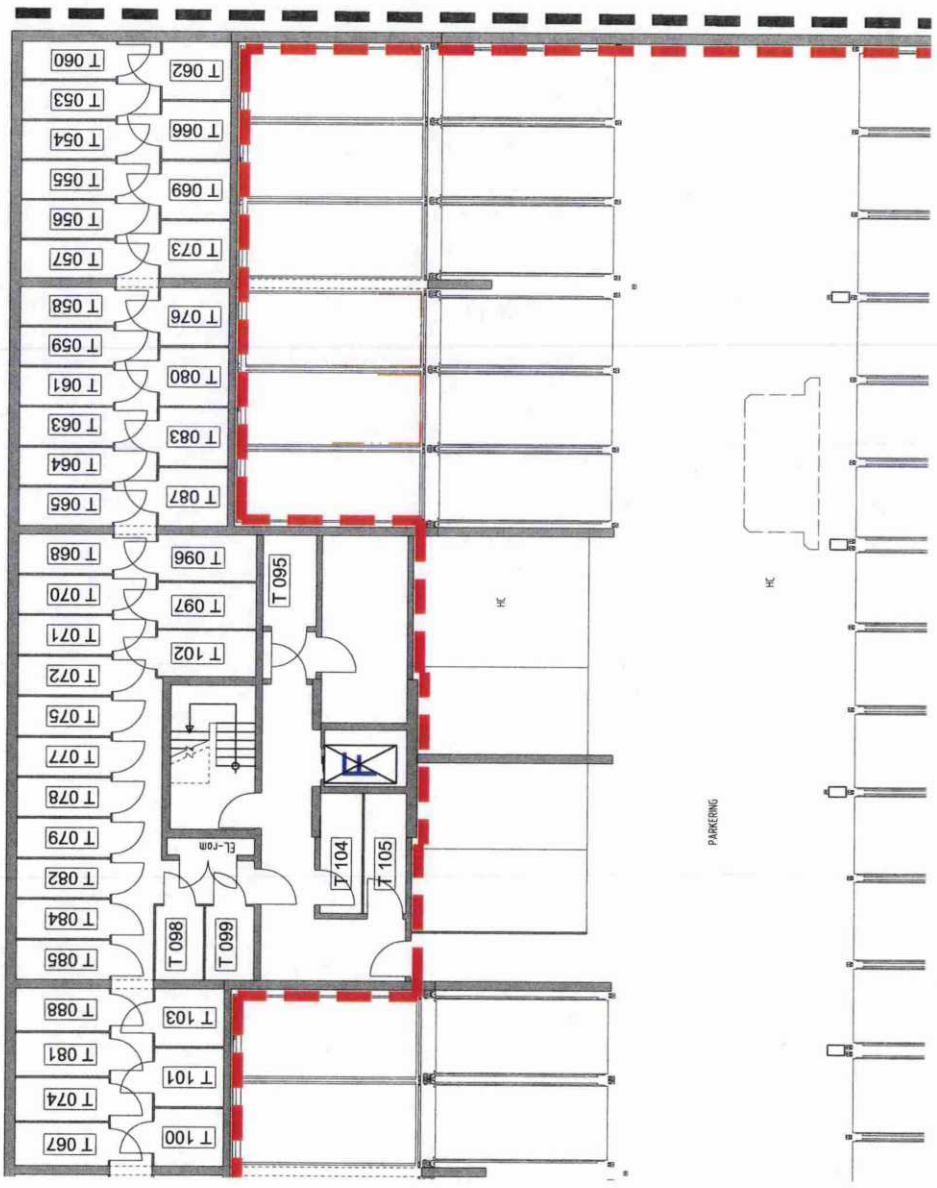
TEGNFORKLARING
- Eiendomsgrense
- Grense volumeiendom (518/3)
- T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN U1. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 2 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghoolt.no
Byggholt

VEDLEGG 3 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN U1. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:

S. 3 av 21

TEGNFORKLARING

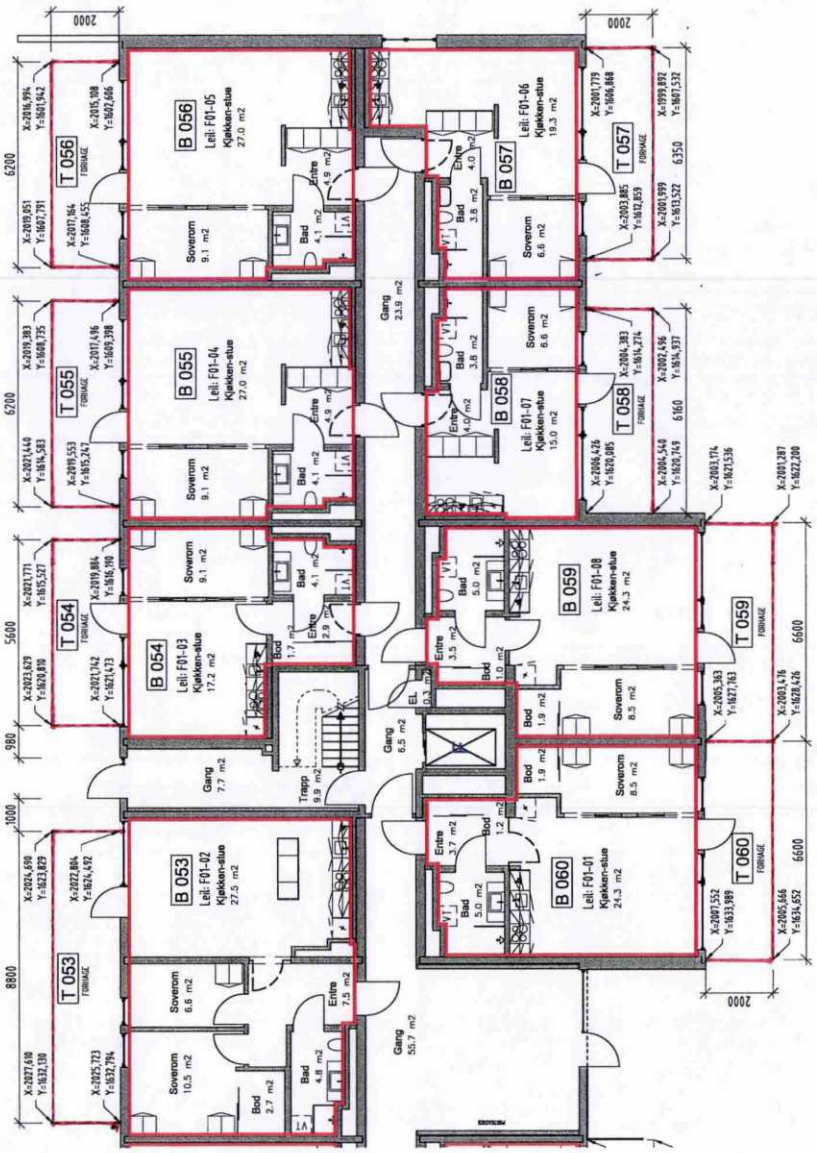
- Eiendomsgrense
- Grense volumeiendom (518/3)
- T 001 Tilleggsareal

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol.no

Bygghol

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 4 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

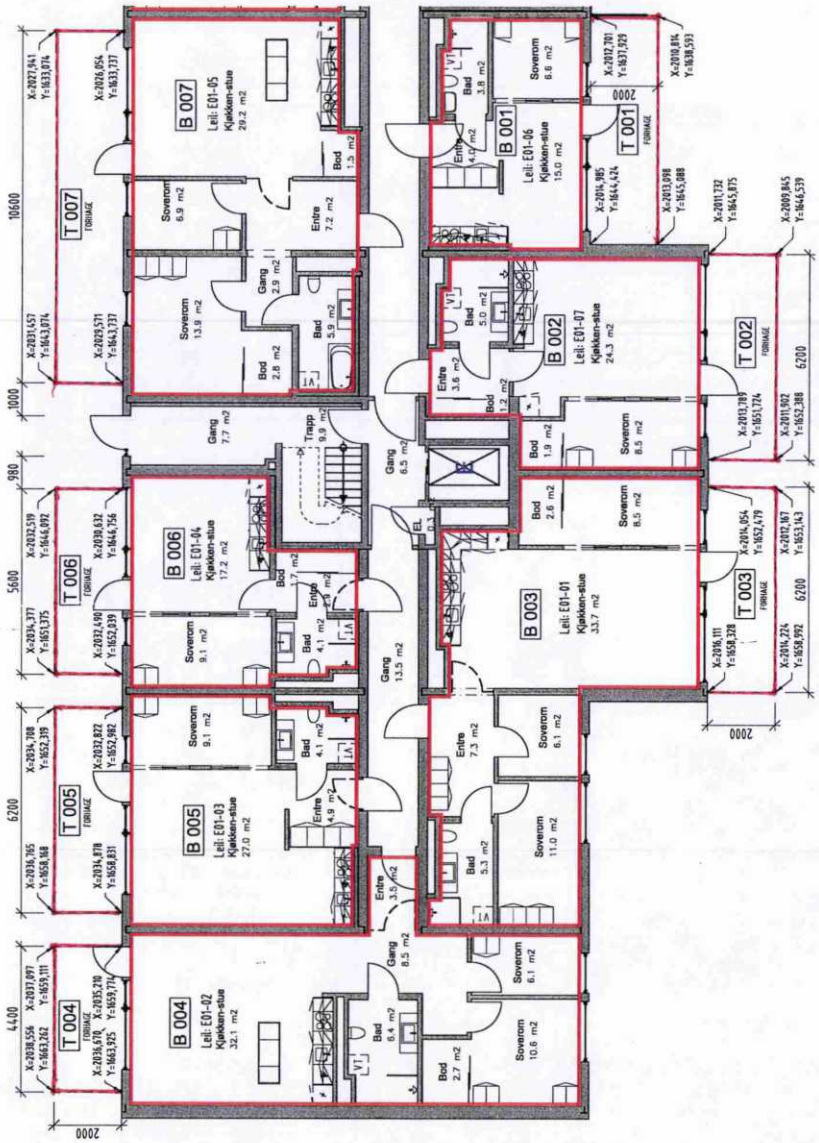
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 01. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
Rev: 18/10-2010 S. 5 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol.no
Bygholt

VEDLEGG 5 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

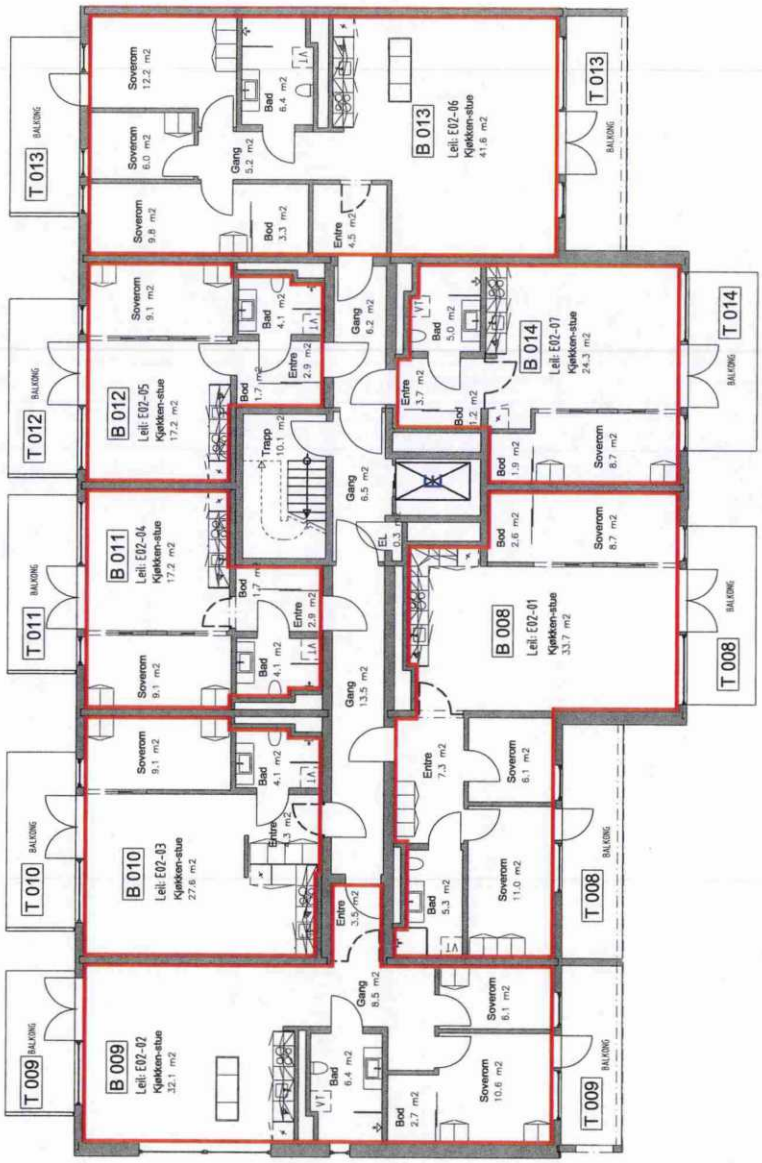
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 01. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
Rev: 18/10-2010 S. 4 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghoolt.no
Byggholt

VEDLEGG 6 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

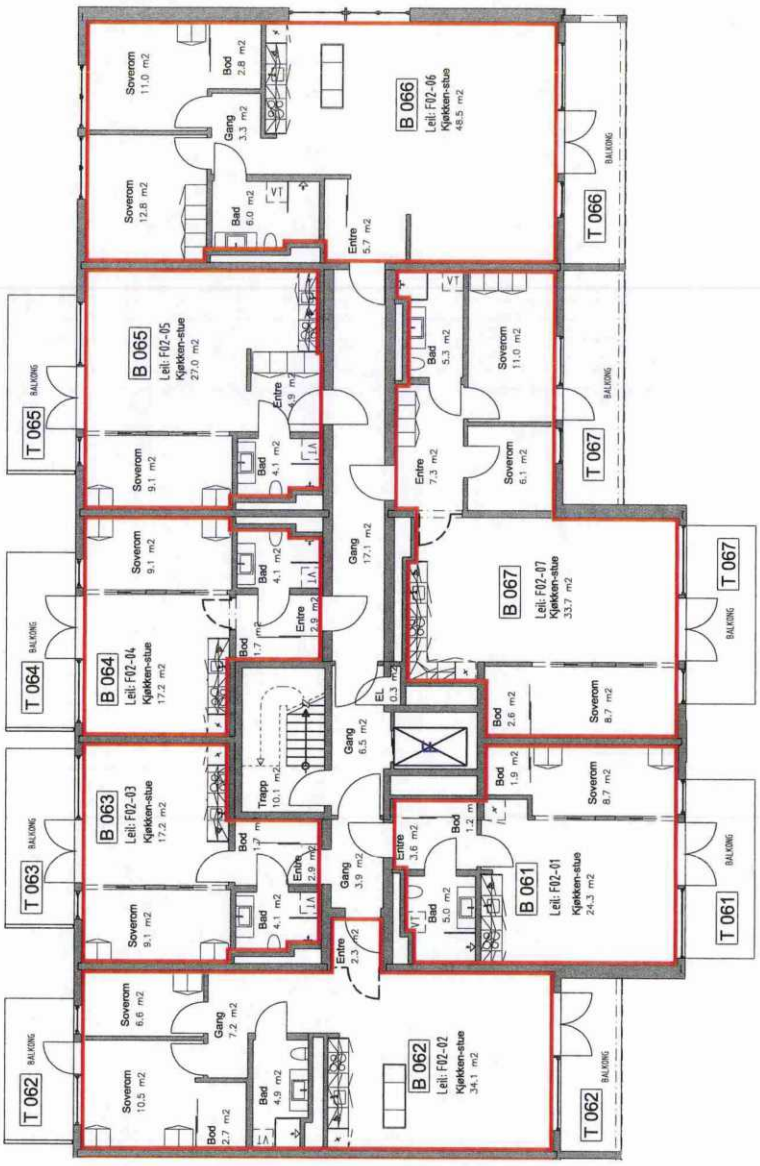
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 02. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1:200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 6 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no
Bygghol t

VEDLEGG 7 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

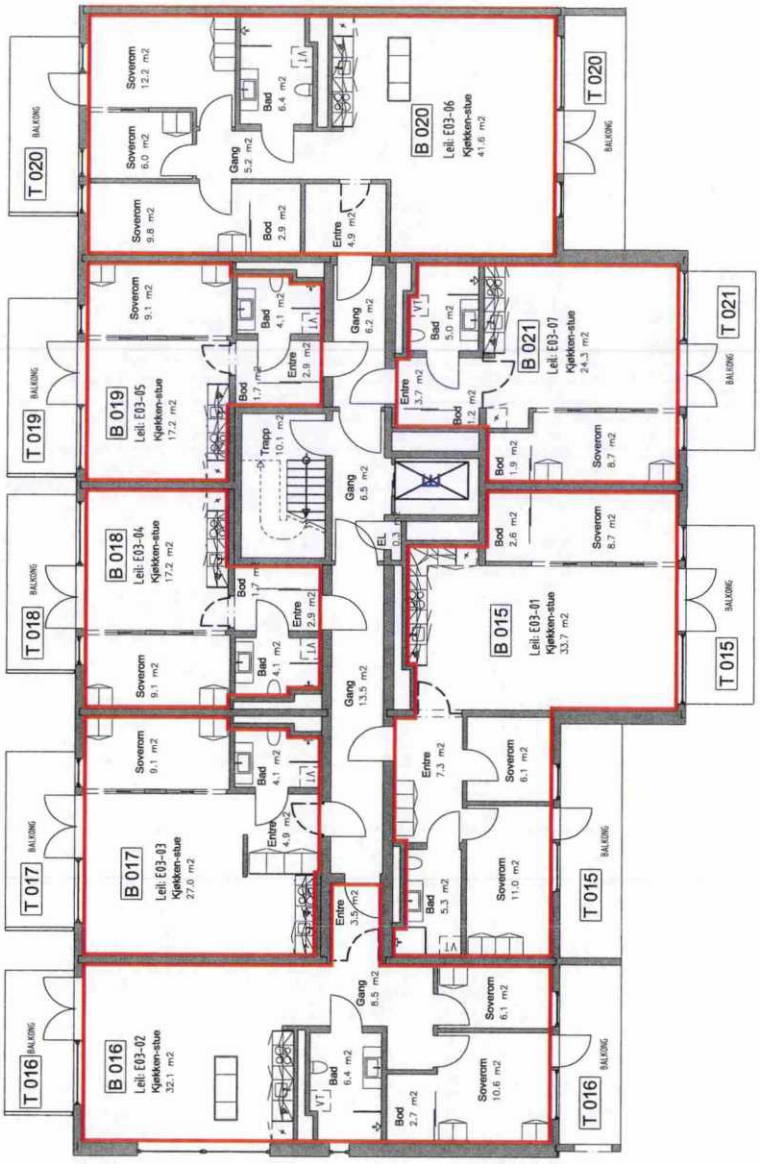
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 02. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 7 av 21

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol.no

Bygholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 8 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

Seksjonsgrense

B 001 Seksjon bolig

T 001 Tilleggsareal

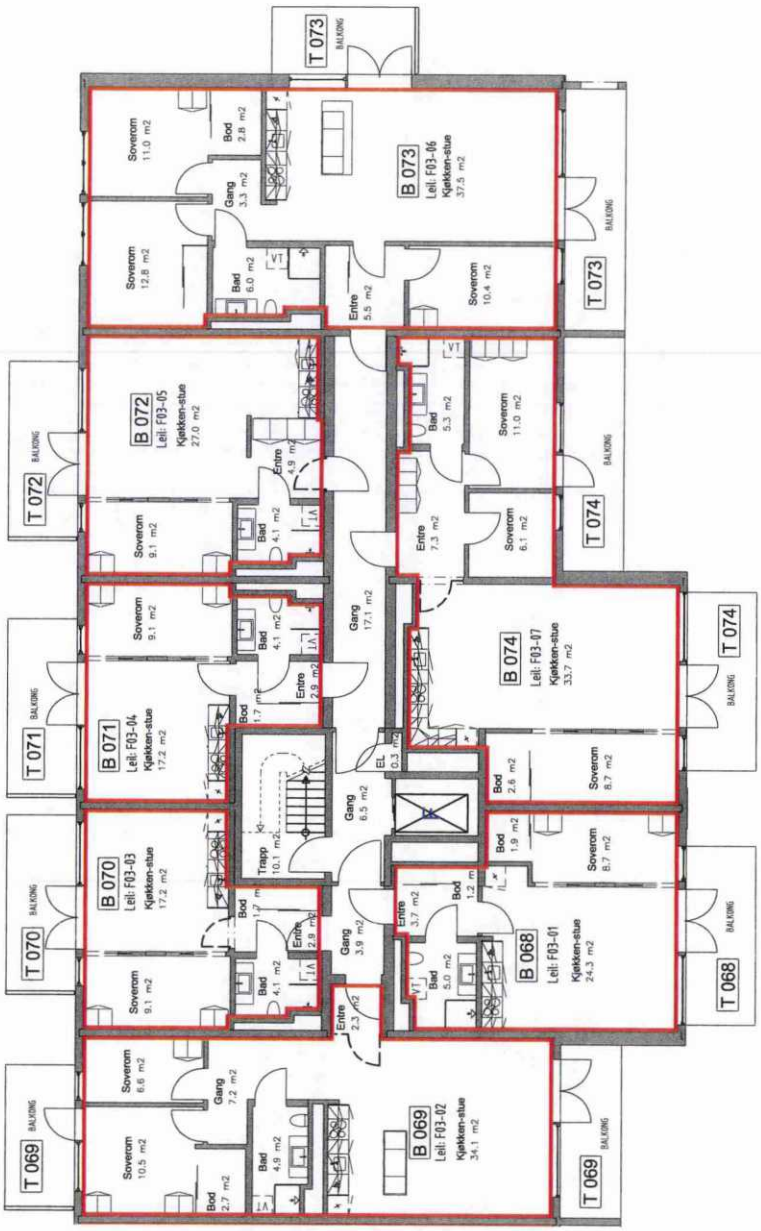
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 03. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 8 av 21

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no

Byggholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 9 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

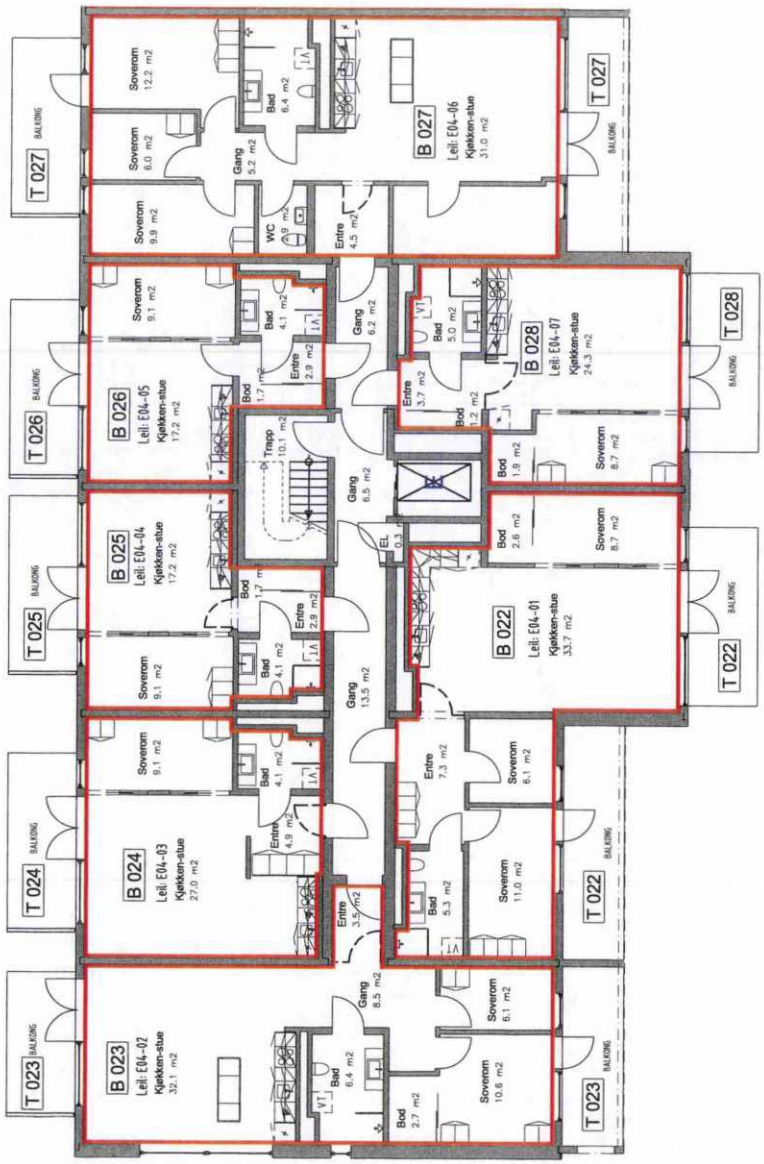
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 03. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 9 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no
Bygholt

VEDLEGG 10 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



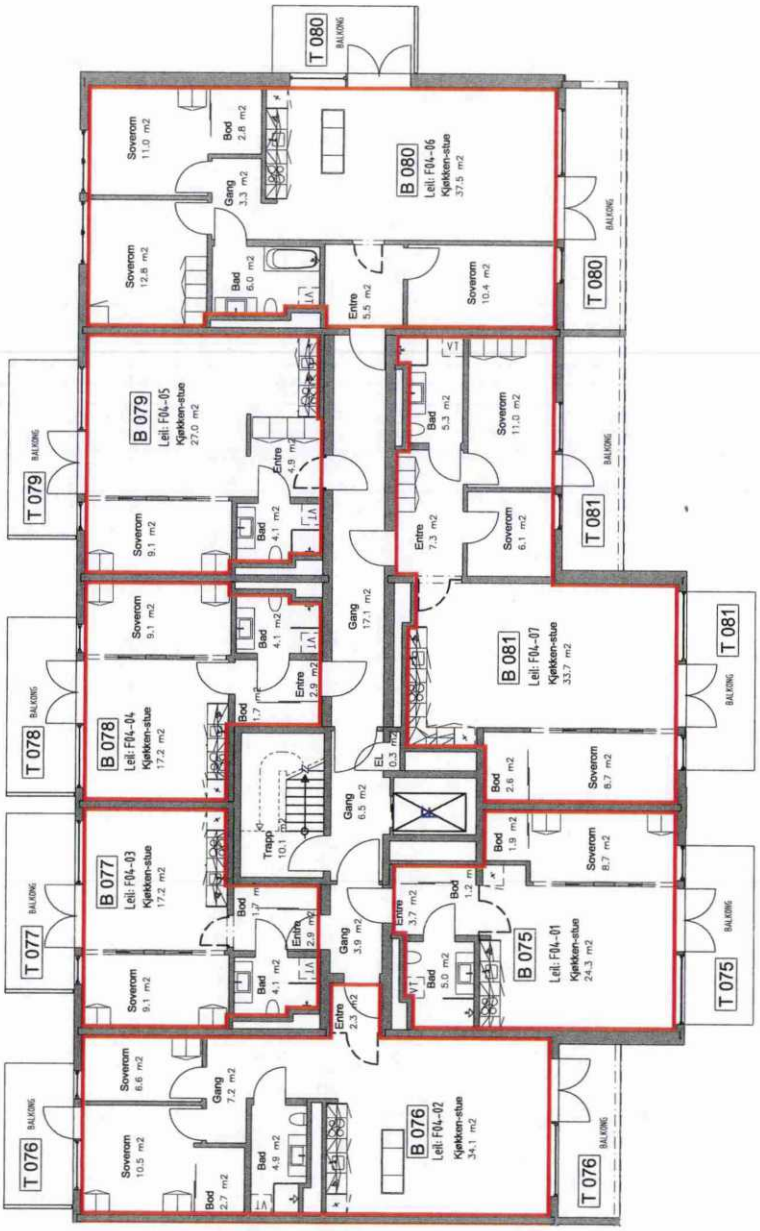
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 04. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 10 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol.no
Byggholt

VEDLEGG 11 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

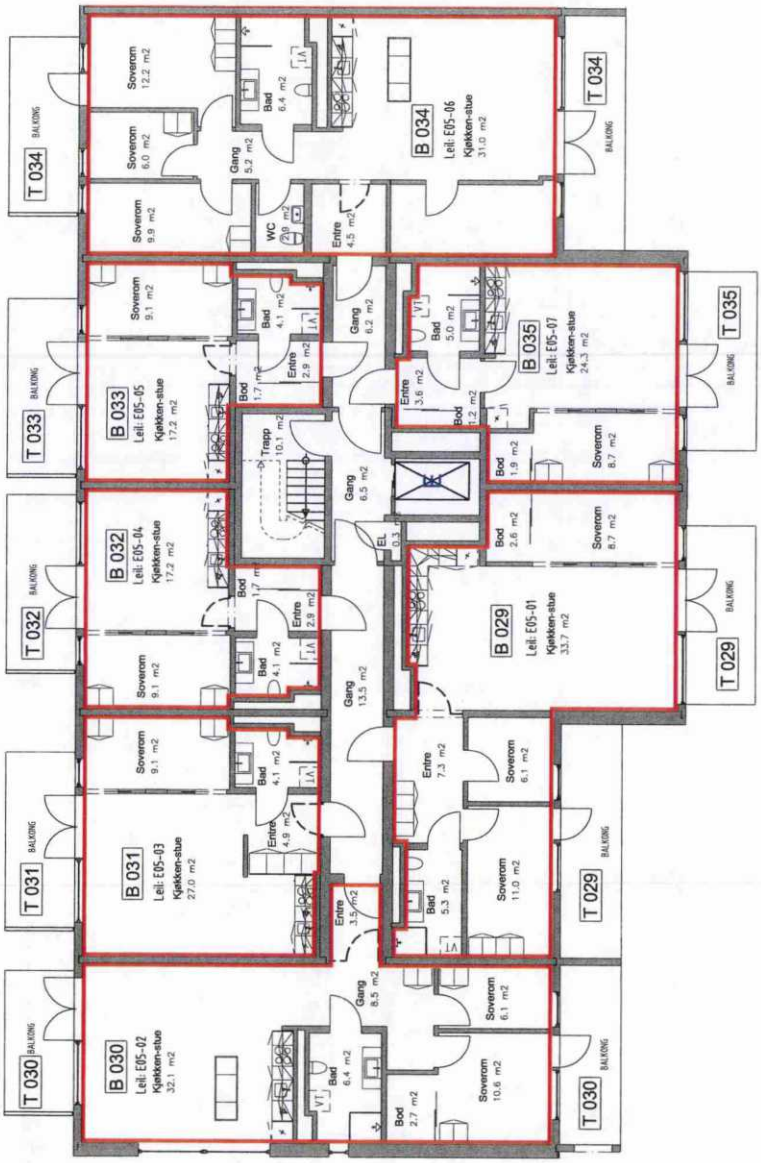
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 04. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 11 av 21

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no

Bygholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 12 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

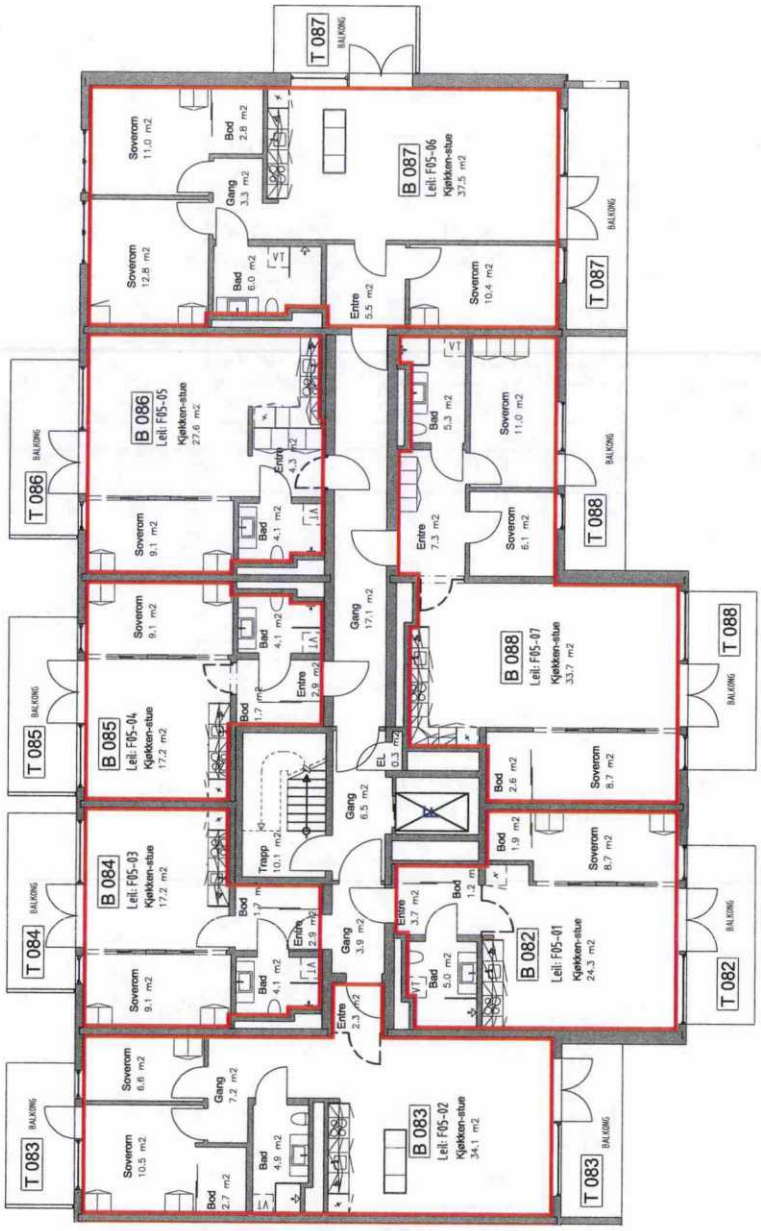
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 05. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 12 av 21

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no
Bygghol t

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 13 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

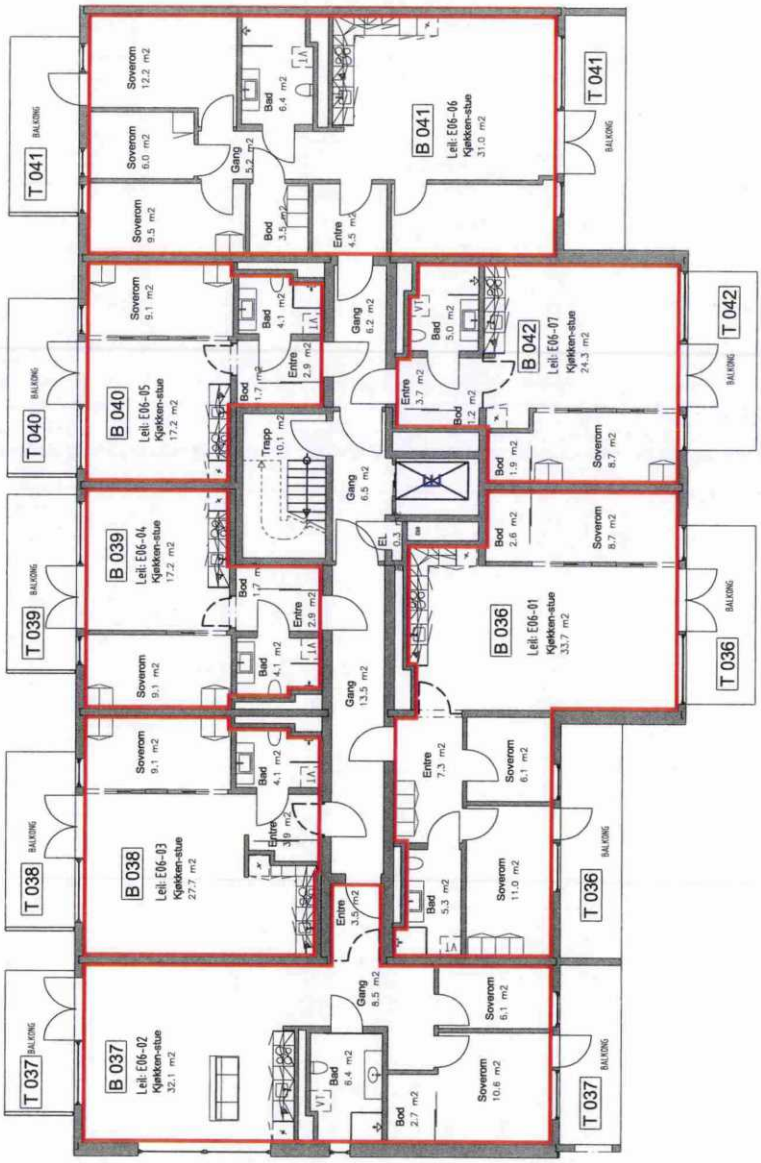
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 05. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 13 av 21

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no

Byggholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 14 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

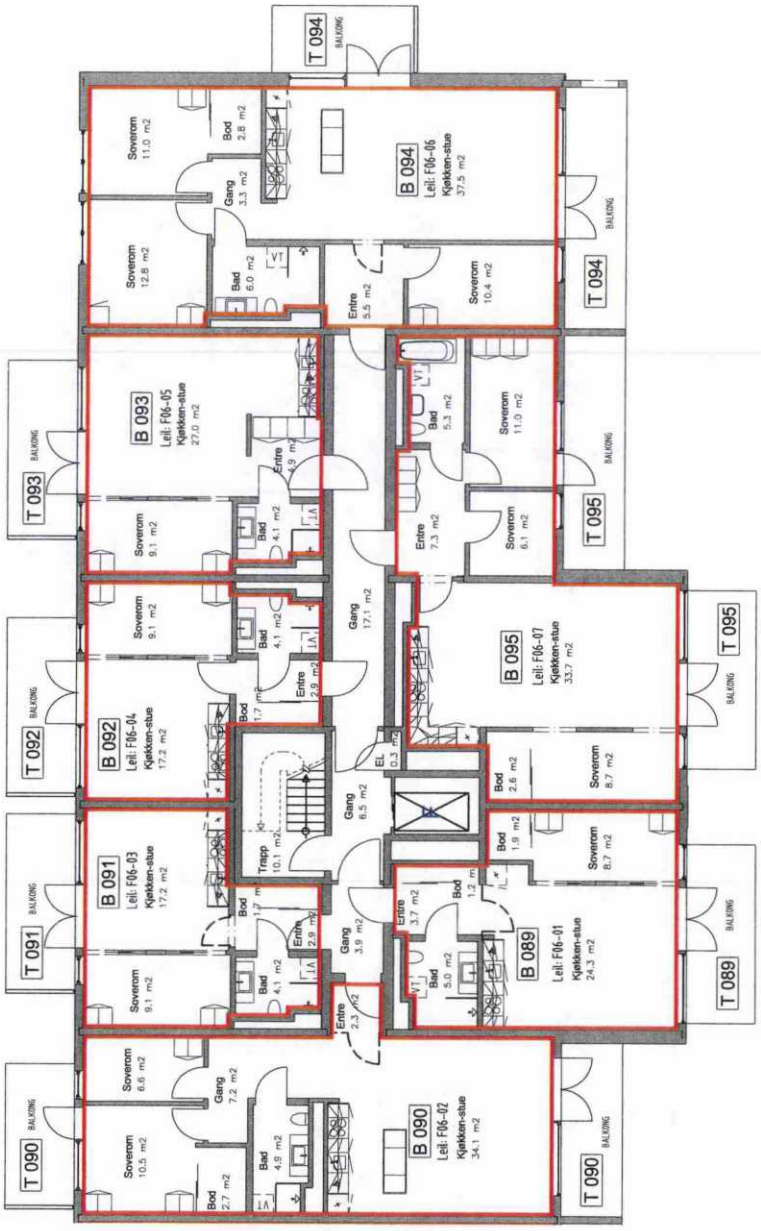
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 06. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1: 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 14 av 21

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no

Bygghol t

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 15 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

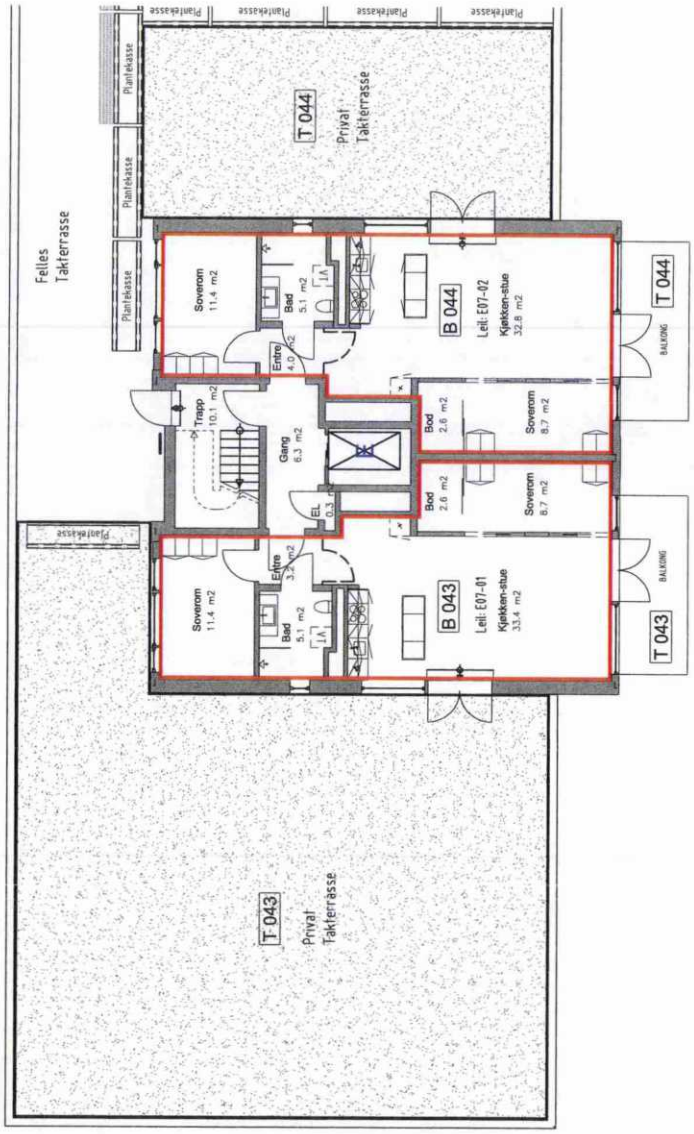
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 06. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 15 av 21

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no

Byggholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 16 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

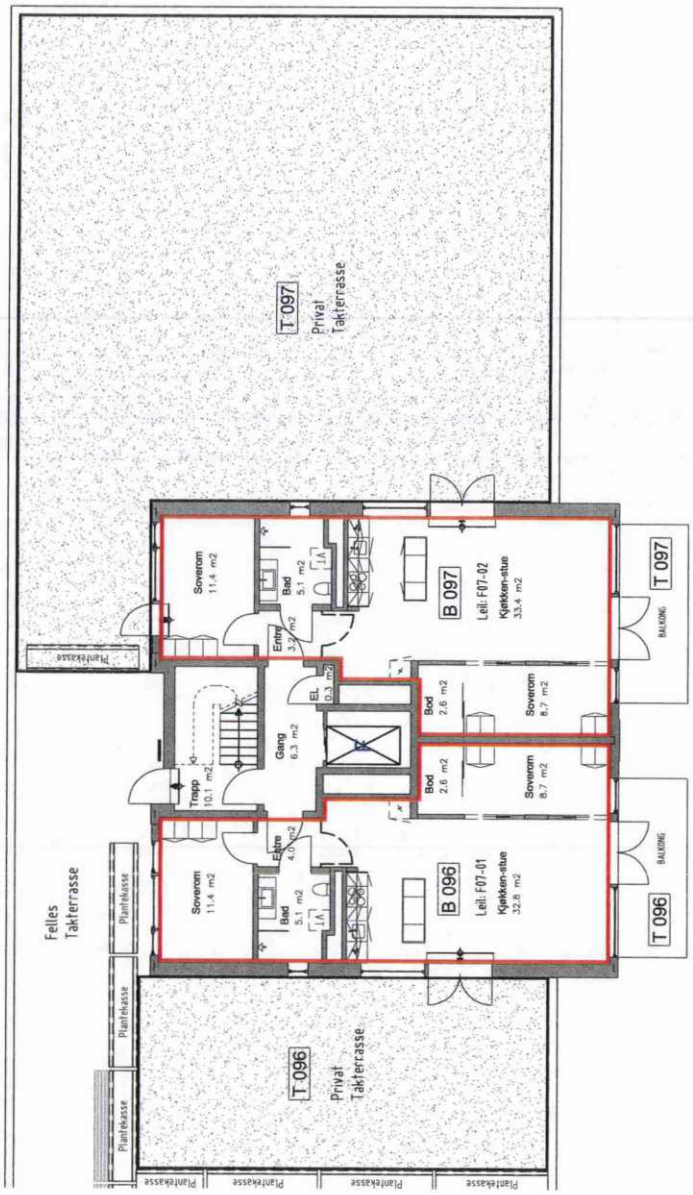
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 07. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1: 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 16 av 21

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no
Bygholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 17 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

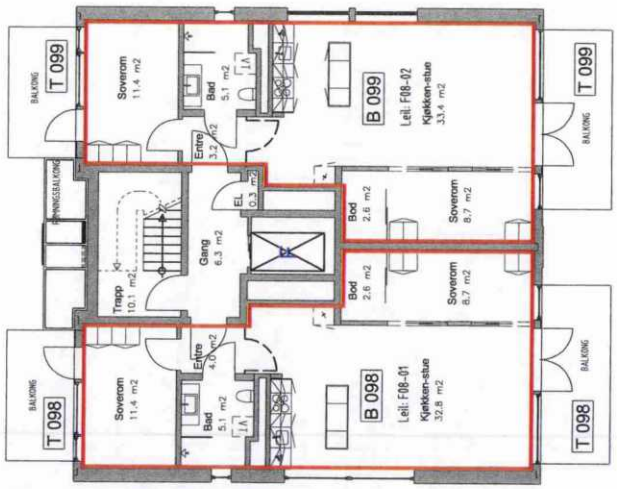
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

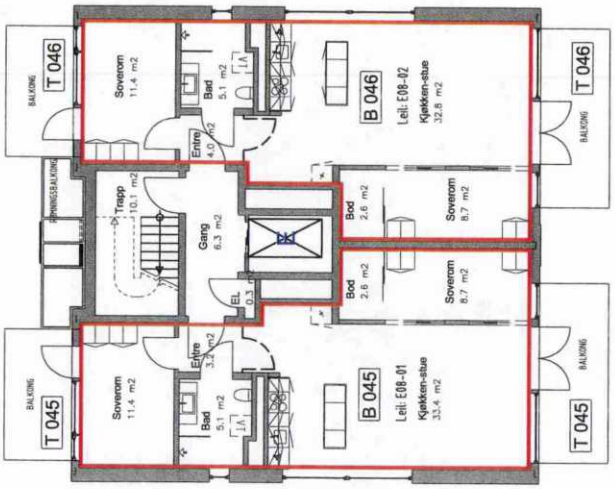
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 07. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 17 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no
Byggholt

VEDLEGG 18 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 08. ETASJE, Darres gate 30
MÅLESTOKK 1: 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 18 av 21

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no

Bygghol t

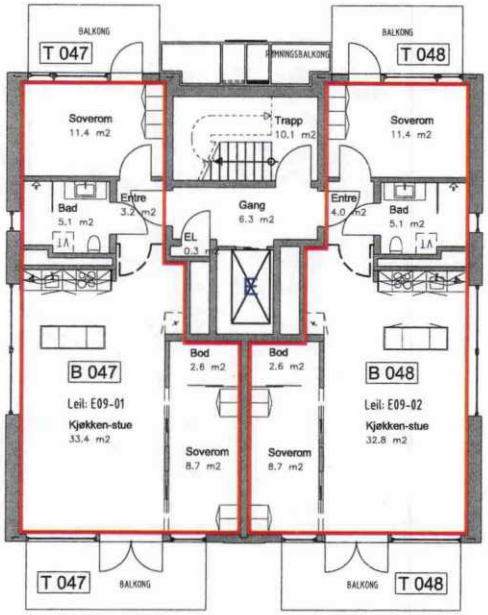
COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

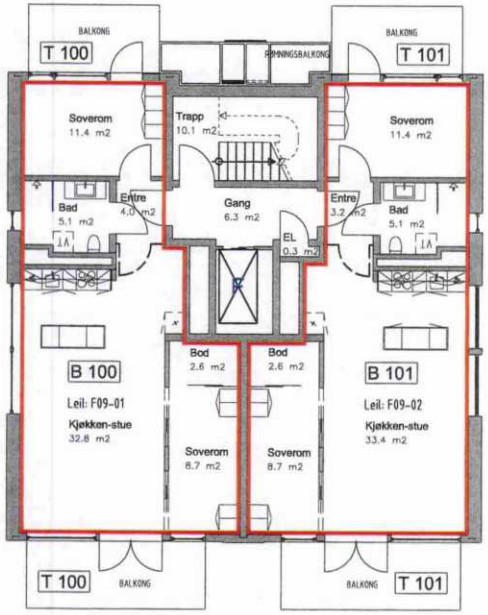
VEDLEGG 19 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 16:09

VEDLEGG 20 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





Byggholt

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbyggholt.no

TEGNFORKLARING

—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 09. ETASJE, Darres gate 30
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:

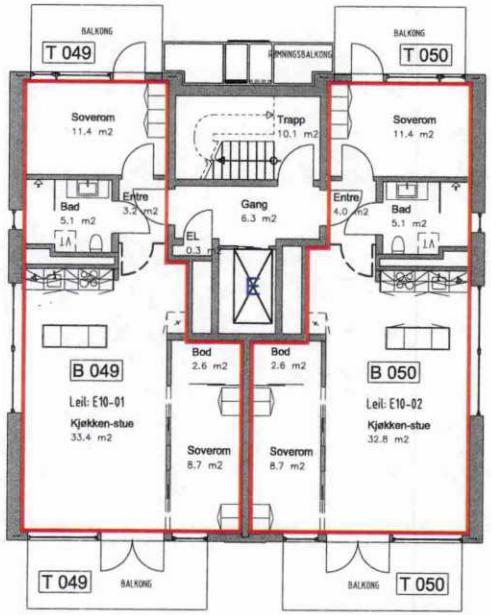
S. 19 av 21

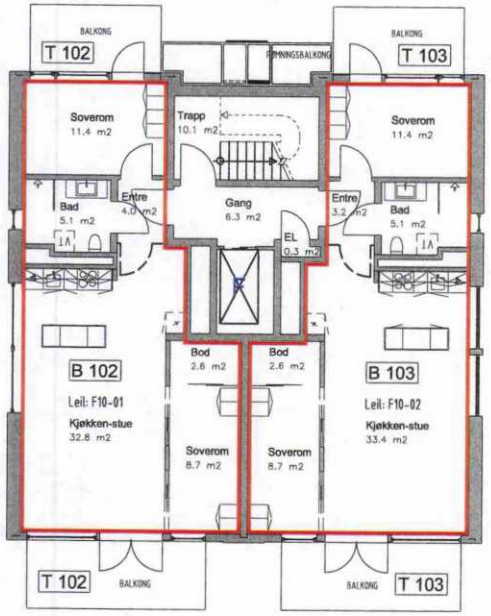
COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Side 28 av 30

VEDLEGG 21 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 16:09





JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbyggholt.no

TEGNFORKLARING

—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

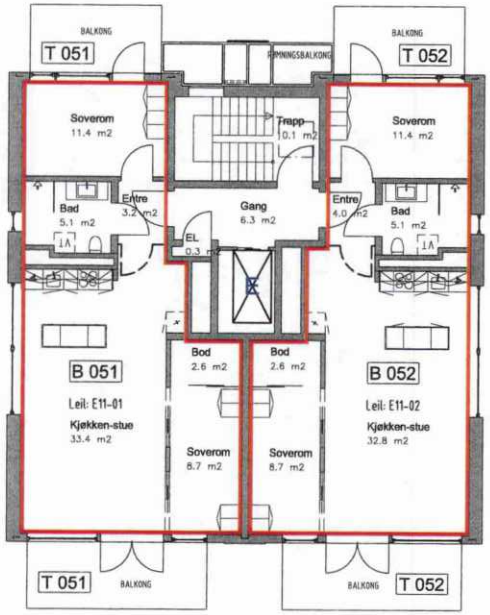
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 10. ETASJE, Darres gate 30
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:

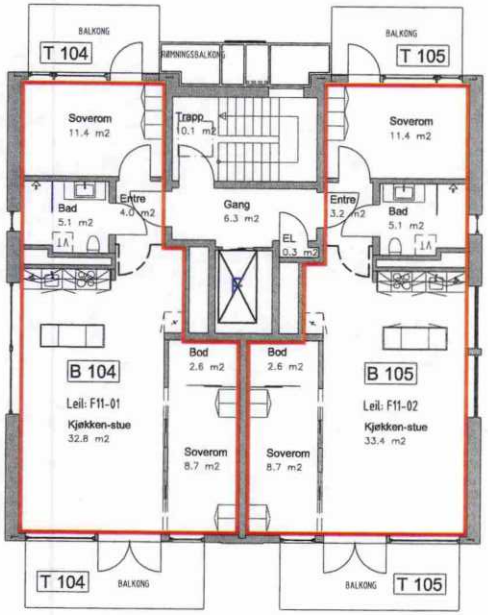
COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 16:09

VEDLEGG 22 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbyggholt.no

TEGNFORKLARING

—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 11. ETASJE, Darres gate 30
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 21 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Skatteetaten

Dato
07.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 218 Bnr 248 Fnr 0 Snr 99

Eiendommens adresse:

Darres gate 30, 0175 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 737 988
Som sekundærbolig:	kr 6 951 953

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Darres gate 30, 0175 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 248, Snr. 99, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260063

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Lotta Ottosen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 473 88 110

E-post: lotta.ottosen@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.
