PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

DARRES GATE 14
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

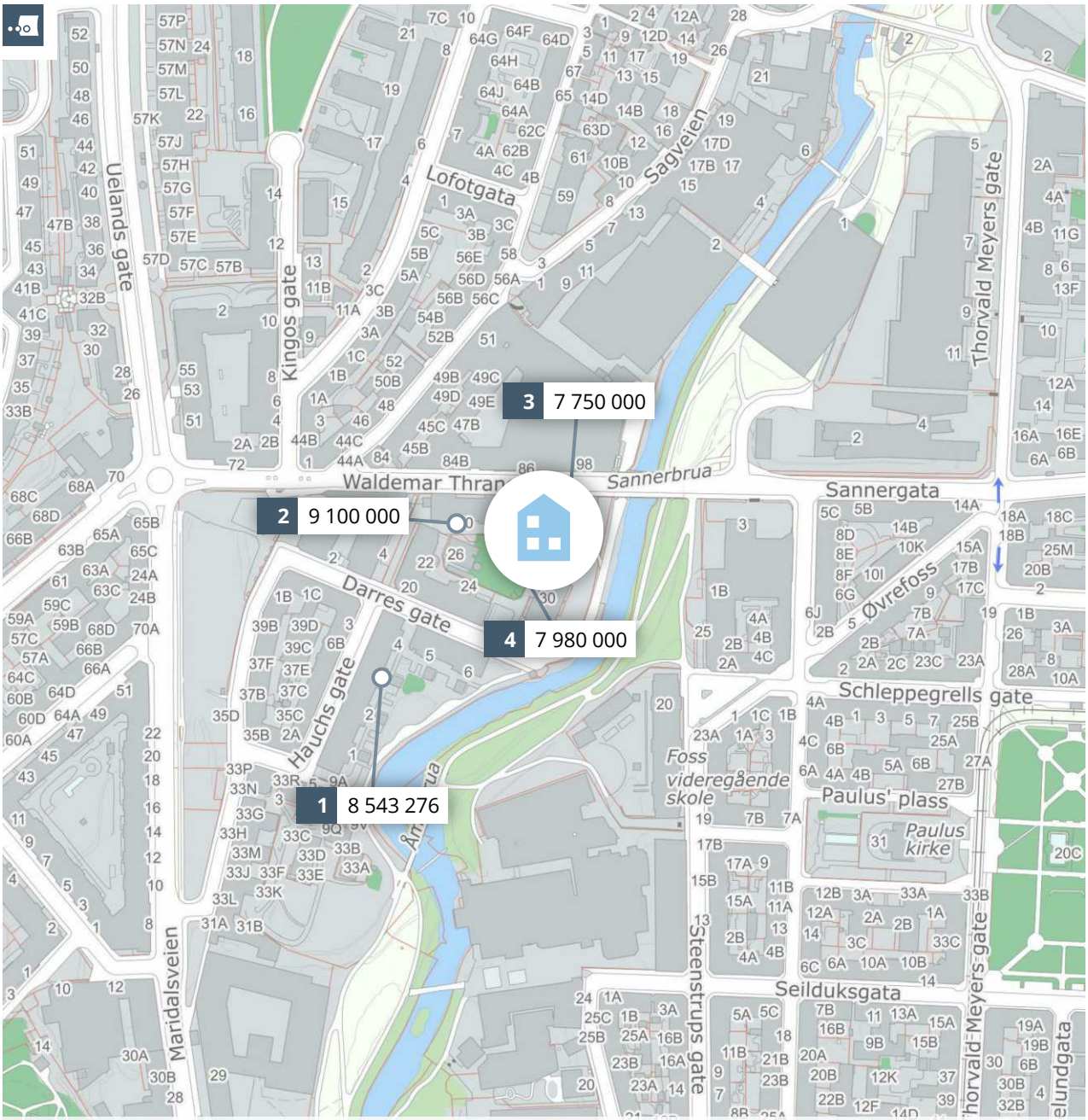
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DARRES GATE 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 05.01.2026

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: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Darres gate 14, 0175 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 218 BNR 247 FNR 0 SNR 102 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 5

Verdivurdert til

8 200 000

0	8 200 000	110 811
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	6 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	4 644
Formue	44 897
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Waldemars hage 3 64 m² 2005 8. etg 2 sov	10.06.2025	8 950 000	**8 525 000**	18 276	8 543 276	**133 489**
2 Darres gate 10 73 m² 2009 11. etg 2 sov	27.05.2025	9 200 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**124 658**
3 Darres gate 16 72 m² 2010 5. etg 2 sov	16.09.2025	7 800 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**107 639**
4 Darres gate 12 74 m² 2009 5. etg 3 sov	28.01.2025	7 950 000	**7 980 000**	0	7 980 000	**107 838**

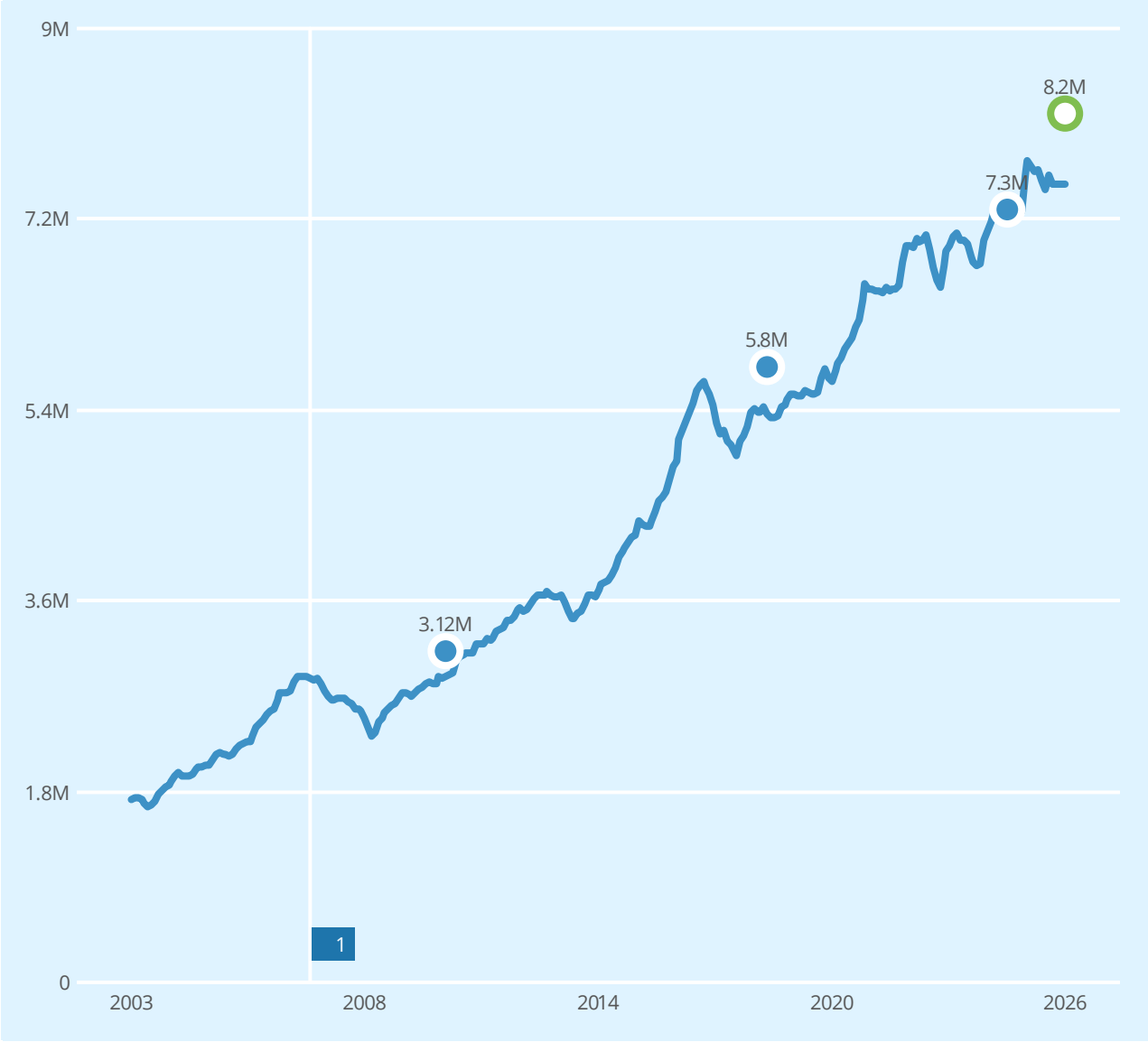
Strøken 3 (4) - roms med balkong i attraktive Waldemars hage.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.07.2025		03.07.2025	-	3 987 500	-	3 987 500	2
20.08.2024	28.08.2024	02.12.2024	7 200 000	7 300 000	0	7 300 000	
27.09.2018		27.09.2018	-	5 800 000	-	5 800 000	
13.10.2010		13.10.2010	-	3 120 000	-	3 120 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets nå

30
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 508 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

6 441 000 Salgspris i snitt
6 406 000 Prisantydning i snitt
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 770 GAMLE AKER RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

110 811 Darres gate 14 Totalpris 8 200 000

105 367 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet
Darres gate 14, 0175 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 247, snr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2537 **Referansenummer:** NJ2728

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

Eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet i Waldemars Hage ved Alexander Kiellands Plass.

Sydvendt og overbygget balkong på 10 m² med fint utsyn.

Felles takterrasse.

Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst og har en gjennomgående planløsning.

Boligen består av entrè, gang, bad/wc, stue/kjøkken, walk-in closet, kontor og 2 soverom.

I tillegg kommer bod i 1. etasje på 6 m².

Det er opplyst at boligen er pusset opp og oppgradert i 2025 med blant annet ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, nye gulvoverflater samt nymalte vegger og himlinger.

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

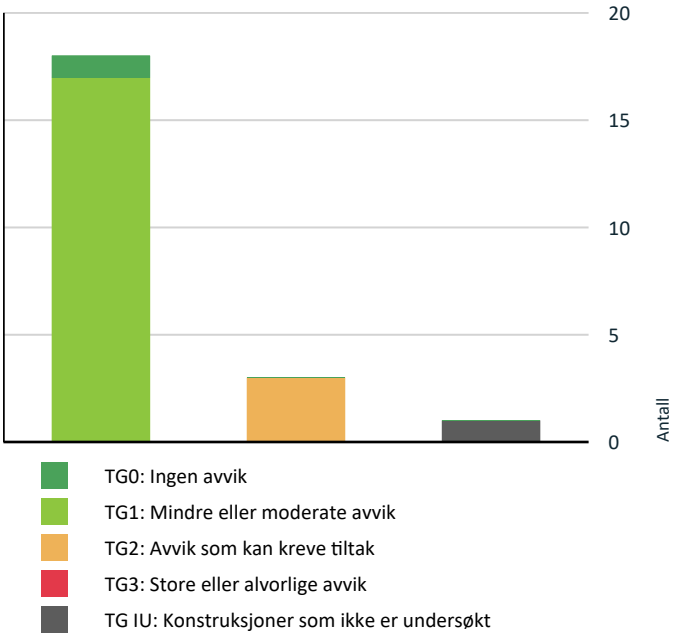
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at et soverom er fjernet til fordel for større stue og at det er etablert kontor samt at innvendig bod er tatt i bruk som walk-in closet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2009

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2009 over 12 etasjer og garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av ventilert puss-system.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget sydvent balkong på 10 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med utelys og stikkontakter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Flislagt gulv i entrè.
Heldekkende tepper på soverommene.
Gulvoverflater for øvrig består av 1-stav eikeparkett.
Det er opplyst om nye gulv og nymalte overflater i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført på kjøkken og hovedsoverom.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er fra byggeåret.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på membranløsningen ble oppnådd i 2024 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.
Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:
- Dusj med glassvegg.
- Servantseksjon med skap og porselenvask.
- Innmurt speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter og keramikk benkeplater. Underlimt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri med spylefunksjon. LED-benkebelysning. Komfyrvakt. Kjøkkenøy.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Planlimt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.
- Vinskap med 2 soner.

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk selv om dette ikke var et krav da boligen var ny.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonstoppen har integrert kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Sentralt ventilasjonsanlegg i bygningen.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg. Det er 2 radiatorer i stue/kjøkken og en på hvert soverom. Vannbåren gulvvarme på badet. Fordelerskap for fjernvarmen er plassert i veggen mellom gang og bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 6 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 40 A.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra 2025 er fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med endret planløsning og nytt kjøkken er gjennomført i 2025 og samsvarserklæring er fremvist.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat. Sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

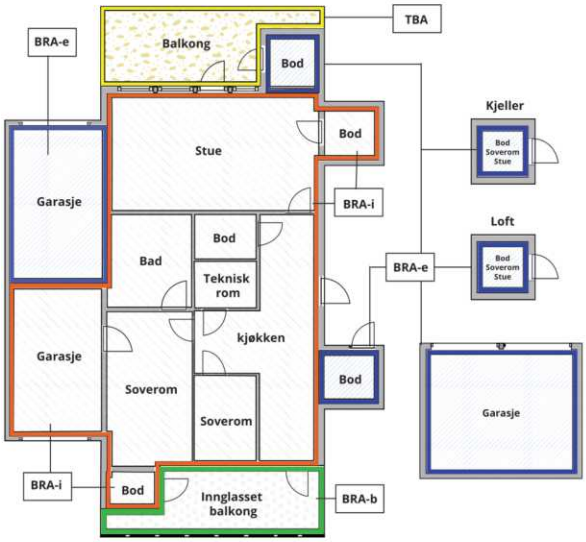
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	74			74	10
1. Etasje		6		6	
SUM	**74**	**6**			**10**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, gang, bad/wc, stue/kjøkken, walk-in closet, kontor, soverom, soverom 2		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder bod i 1. etasje på 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at et soverom er fjernet til fordel for større stue og at det er etablert kontor samt at innvendig bod er tatt i bruk som walk-in closet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	74	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Vemund Mollestad Rislaa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	247		102	3313 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Darres gate 14, 0175 OSLO

Hjemmelshaver

Vemund Mollestad Rislaa

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet ved Alexander Kiellands plass.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 3313 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	04.11.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NJ2728

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250241

Selger 1 navn
Vemund Mollestad Rislaa

Gateadresse
Darres gate 14

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 8567192

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: 306250241

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet benkeplate, vask og armatur.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omlegging av kurser og kabling til kjøkken, bod og veranda.
Arbeid utført av	GK Norge AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 306250241

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Ikke i perioden jeg har bodd i leiligheten. Det ble opplyst i salgsoppgaven ved kjøp av leiligheten i 2024 at det hadde blitt observert skjeggkre i bygningen.

Document reference: 306250241

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250241

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

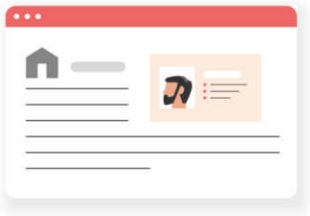
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vemund Rislaa	0405717eb2ba7b0e4551a902cd5f408585944f1a	15.12.2025 10:52:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250241

- 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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	DVD8823
Matrikkel:	301-
Bruksenhet:	H0501
Andelsnr:	2018/247/0/102



Hjemmelshavere:
Vemund Rislaa



Adresse:
Darres Gate 14,
0175 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 13 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250241 . Vår ref.: 7022-1-102 Dato: 08.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Waldemars Hage 2
Organisasjonsnr:	996144534
Seksjonseier:	Rislaa, Vemund Mollestad
Medeier:	Iden, Grethe
Leilighetsnummer:	102
Adresse:	Darres Gate 14, 0175 OSLO
Seksjonsnummer:	102
Gnr.	218
Bnr.	247

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8567192.
- 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.

11.11.25 Ny pris på kabeltv pr mnd fra 01.01.26 er kr 185 (Tidligere kr 179).
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 må betale administrasjonskostnader etter gjeldende prislister til forretningsfører ved overdragelse av plass. Faktura blir sendt megler.
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 a-kontobeløp 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.
Installert målere på radiator i hver enhet. Det vil avregnes etter faktisk forbruk årlig (kreves inn a-konto hver mnd.). Strøm og oppvarming (radiatorvarme) avregnes. Techem avregner årlig

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 638,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varme/strøm	1 225,00	
Unlock/digital nøkkel	17,00	
Felleskostnader	3 217,00	
Kollektiv internettavtale	179,00	185,00 fra 01.01.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 431,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	44 897,-
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/Bjørn Sverre Grenager, e-post: waldemarshage2@gmail.com
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 6 570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Waldemars Hage 2, Oslo, org. nr. 996144534, gnr 218, bnr 247

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 11. april 2018 og årsmøtet 31.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Waldemars Hage 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.04.2010.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert sameie som består av 159 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner som omfatter butikk-/kontorlokaler/service.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av balkonger, private terrasser og boder. Bruksenhetens hoveddel og eventuelle tilleggsdel(er)l utgjør til sammen bruksenheten. Næringsseksjonene har ingen tilleggsdeler.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta 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 for bolig- og næringsseksjonene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. De tre næringsseksjonene skal brukes til forretnings- eller kontorvirksomhet i henhold til det godkjente reguleringsformålet. Det tillates ikke bevertning med nattdrift mellom kl. 2300 og 0700.

1-4 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinfo.

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

a. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Utvendige lamper på balkong, 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 årsmøtet.
b. Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader til fjernvarme skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon. Kostnader til bredbånd/TV fordeles likt på hver boligseksjon.

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter, er mislighold fra sameiers side.

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Det skal alltid søkes å oppnå 4 andre medlemmer, men ned til 2 andre medlemmer er tilstrekkelig dersom noen trekker seg i løpet av styreperioden eller det ikke lykkes å rekruttere 4 kandidater innen sameiets ordinære årsmøte.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør ett eller to år, slik at ikke hele styret velges samtidig. Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlemmer og styreleder kan gjenvelges.

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: behandle styrets årsberetning/årsrapport

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptellings av stemmer på årsmøtet

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Waldemars Hages Driftsforening og Waldemars Hages garasjelag

9-1 Waldemars Hages Driftsforening

Drift av fellesareal ivaretas av styret i Waldemars Hages Driftsforening. Styret består av en representant for hhv. Sameiet Waldemars Hage 2, Sameiet Waldemars Hage 3 og Waldemars Hages Garasjelag. Styreleder utpekes av styret.

Kostnadsfordeling i Waldemars Hages Driftsforening skjer iht. styregodkjent fordelingsnøkkel etter kostnadskategori som berører angjeldende parter med tilgang innenfor inngjerdet boligområde. Borettslaget Darres gate 20-24 og Barnehagen faktureres direkte for sine %-vise kostnadsandeler (f.eks. snømåking, utebelysning o.l.).

9-2 Waldemars Hages Garasjelag

Eierskap i Waldemars Hages Garasjelag er regulert med solidarisk ansvar mellom de to sameiene og Garasjelaget. Vedtekter for Sameiet Waldemars Hage 2 Tjnbh/2.1.2007, Rev 05.04.17.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,
styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

Husordensregler for Sameiet Waldemars Hage 2

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 15. juni 2010
- oppdatert pr 21. juni 2011

Sameiet Waldemars Hage 2 har til formål å være et bomiljø som er preget av åpenhet og respekt for hverandre ved hensynsfull atferd overfor naboer og fellesskapets eiendeler.

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 uønsket atferd til sjenanse for øvrige beboere. Sameiet tolererer ikke uvettig festing og støy.

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

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

Ethvert 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. Styret vil, hvis klage medfører riktighet, fremme en advarsel til den det gjelder. Brudd på husordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

2. Leiligheter og næringslokaler

a) Sameiets medlemmer plikter å holde ro og orden i og utenfor egen leilighet eller næringslokale slik at naboer i sameiet og andre ikke belastes unødig med sjenerende støy. Støyende arbeid skal søkes utført innen normal arbeidstid.

b) 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.

c) 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.

d) Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask eller avfall, fra balkong/terrasse.

e) Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, skilt, bannere og lignende. Det er ikke tillatt med utvendig fastmontert parabol/antenne. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon med vanntilførsel, avløp eller elektrisk anlegg må ikke foretas, ei heller endringer som er til ulempe for naboer.

f) For tilfredsstillende lufting må avtrekksventiler alltid stå åpne, og alle seksjonene må være oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar.

g) Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, f eks ved innflytting. Ved anrop skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe inn i egen bolig. Postbud og innleid vaktpersonell har egen nøkkel.

h) Beboere skal holde egne boder rene. Det er strengt forbudt å lagre selvantennelige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene eller på eiendommen for øvrig, ref. pkt. 8 f).

i) Gjenstander tilhørende leiligheten utenfor inngangsdør er beboers ansvar. Disse kan midlertidig fjernes dersom det er til hinder for sameiets renholdspersonell. Det skal ikke hensettes søppelposer eller annet avfall i fellesareal utenfor leilighetene eller i gangareal. Hensatte gjenstander som er til hinder for rømningsveier kan bli kastet uten varsel.

j) Søppelnedkastene må kun brukes til husholdningsavfall pakket i sammenknyttede bæreposer med dobbel knute. Oslo Kommunes pålegg om avfallshåndtering må etterfølges. Flatpressede pappesker og papir kastes i eget papir-rom.

3. Balkonger / Terrasser

a) 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.

b) Balkongflagg tillates kun montert på fasadevegg og ikke på rekkverk. Dersom beboer monterer balkongflagg på fasadevegg, må norsk flaggreglement følges med nedtaking av flagg ved solnedgang eller senest kl 21.00.

c) 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.

d) Utvendig markise kan kun monteres ved leiligheter som ikke har takskjerming over sin uteplass, hovedsaklig i 2., 3. og 12. etasje. Av hensyn til sameiets enhetlig utseende skal markiser være like.
Markisemodell: *www.lady.no* *Lady Milano, makiseduk 94/97 med rett forkant*
eller tilsvarende markise i samme farge med rett forkant kan benyttes.

Vindskjerming av balkongrekkverk er frivillige tiltak som bestilles og monteres for beboers egen regning. Slik vindskjerming skal ikke gå over rekkverk og må holdes i nøytral utførelse. Solseil er ikke tillatt og parasoller skal være i nøytral farge og utforming.

e) 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 avbildet i tilvalgskatalogen fra Byggholt (aluminium vegglampe Fagerhult Microslot Wall, LED 3X1) eller liknende modell (Nordlux Veggspotlight, art.nr. 36-2515 fra Clas Ohlsson) anbefales.

f) Renner og avløpsrør fra balkong/terrasser må renses jevnlig slik at tilstopping unngås.

g) Søppel må ikke hensettes utenfor leiligheten, og balkonger/terrasser skal ikke brukes som lagerplass for ting som ikke naturlig tilhører en utendørs oppholdsplass.

4. Fellesareal, gangveier og grøntareal

a) Beboere oppfordres til å gjøre arbeidet så lett som mulig for vaktmesteren ved å bidra til et presentabelt boområde, samt til ikke å forsøple området. Det må respekteres at rømningsveier alltid skal holdes åpne. Fellesareal, korridorer og bodareal skal ikke tilsøples med sneiper, snusputer, papir, matrester eller lignende.

b) Røyking er forbudt i heis og heisrom, i alle fellesareal og i og rett utenfor inngangsparti.

c) Gangveier må være fremkommelige til enhver tid og beboere skal ikke hensette sykkel, barnevogn og lignende uten tilsyn. Parkering for av- og pålossing kan ikke skje dersom det sperrer adkomst. Sykler skal ikke låses til felles rekkverk. Låste sykler kan klippes uten varsel.

d) Uvettig sykling, kjøring og parkering på gangveier og på gressplener er ikke tillatt.

e) Grilling med kullgrill eller engangsgriller på sameiets grøntareal og fellesareal er forbudt.

5. Heis

a) Ved heisstans skal beboere benytte heiser i andre tårn for gjennomgang i 9. etasje med videre trappeløp. Det er kun styret som kan rekvirere serviceoppdrag for heisene.

b) Heis og heisrom skal ikke tilsøples med snusputer, sneiper, papir, matrester eller lignende. Røyking er forbudt i heis og heisrom.

6. Husdyr

a) Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo Kommunes regler for båndtvang må overholdes, 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 må plastpose benyttes. Styret kan nekte beboer retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse.

b) 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 bør informeres omgående.

7. Eierskifte/Utleie

a) Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av leiligheten plikter sameier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet, og be leietaker(e) bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

8. Garasje

a) Garasjeanlegget har styre og deres eget reglement skal overholdes.

b) Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjeanlegget skal være lukket og låst.

c) Tyveri av portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

d) Barn og ungdom har ikke lov å benytte garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

e) Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

f) Garasjeanlegget skal ikke benyttes som oppbevaringsplass. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng: "Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget."

Oslo, dato 21. juni 2011 **Styret i Sameiet Waldemars Hage 2**

VEDTEKTER
FOR
WALDEMARS HAGE GARASJELAG
§ 5, 6, 12 endret på årsmøte den 06.05.2014.

§ 1
Navn

Lagets navn er "Waldemars Hage Garasjelag"

§ 2
Hva garasjelaget omfatter

Garasjelaget eier garasjeanlegg i en egen fradelt volumeiendom under bakkenivå i Waldemars Hage. Eiendommen er betegnet som gnr. 518, bnr. 3 i Oslo kommune.

Garasjeeiendommen består av rom for 308 biloppstillingsplasser og rom for søppelavsuganlegg. Alle med bruksrett til garasjeplass i eiendommen har rett og plikt til å være medlem i garasjelaget.

§ 3
Formål

Garasjelagets formål er å eie og forvalte eiendommen gnr 518, bnr 3 med alle felles bygningsmessige og tekniske funksjoner.

§ 4
Fysisk bruk av garasjelagets eiendom

Garasjelagets eiendom kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre medlemmer i laget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeeiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på eiendommen. Styret kan utarbeide ordensregler for garasjelaget.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Ethvert eierskifte og fremleie av bruksrettene skal godkjennes og registreres av forretningsfører. Avtaledokumentene skal stemples og signeres av forretningsførers representant for at avtalene skal være gyldige.

§ 6
Disposisjonsrett over rett til parkeringsplass

En bruksrett gir rett til en nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget.

Garasjelaget kan selv kjøpe bruksretter til parkingsplasser i garasjeanlegget.

Styret skal godkjenne ny kjøper/fremleietaker, og selger plikter derfor å underrette styret om hvem som er kjøper/fremleietaker med 7 dagers frist for godkjenning etter at underretning er mottatt. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom salg skjer til en som ikke er medlem av Garasjelaget, må kjøper tre inn som medlem av Garasjelaget.

Medlem som selger eller fremleier plikter å melde fra til forretningsfører med kopi til styret i Garasjelaget etter at eventuell godkjenning fra styret foreligger slik at forretningsfører kan ajourføre oversikten. Selger dekker kostnader til forretningsfører.

Styret kan utarbeide retningslinjer for fordeling av parkeringsplasser ved overdragelse og fremleie, samt standard kjøpekontrakt og fremleieavtale.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til garasjelaget har garasjelagets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Garasjelaget for utleverte nøkler og han er solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skader han måtte påføre lagets - eller andre medlemmers - eiendom.

§ 7

Fellsutgifter.

Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen skal fordeles mellom brukerne med en lik andel på hver biloppstillingsplass. Bruksretten til søppelrommet skal ikke betale andel av felleskostnadene.

Dette gjelder bla.:

a) eiendomsforsikring og -skatt,
b) kostnader til vedlikehold
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) renhold
e) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
f) service og drift

Kostnadene skal dekkes av medlemmene med et månedlig beløp som fastsettes styret. Kostnader som kun knytter seg til søppelrommet skal ikke tas inn i fellesutgiftene.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks rett til parkeringsplass er overlevert bruker. Kostnader til drift og vedlikehold av søppelsugeanlegget skal dekkes direkte av boligsameiene (Sameiene 2 og 3).

§ 9
Ordinært årsmøte

Garasjelagets øverste myndighet utøves av lagets årsmøte. Alle med legitimert bruksrett til garasjeplasser på eiendommen har rett til å møte.

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

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre og revisor (dersom det foreslås skifte av revisor)
4. Årlig budsjett.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til medlemmene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 10
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 20 av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 11
Årsmøtets vedtak

Bruksrett til biloppstillingsplassene har én stemme for hver bilplass.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som møtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Det kreves minst to tredjedels (2/3) flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Det kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 12
Styret

Laget ledes av et styre bestående av en styreleder og inntil 4 styremedlemmer. Styret skal fortrinnsvis rekrutteres slik at alle boligsameiene i Waldemars Hage er representert. Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år. 1. driftsår kan det utpekes representanter for 1 år. Styreleder velges av årsmøtet for 2 år av gangen.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes betryggende forsikret. forsikret og at forsikringspremie betales i tide.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal ansette forretningsfører.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

§ 13
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre styret beslutter noe annet, representerer det samlede styret laget. Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter laget med sin underskrift.

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

§ 14
Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av lagets eiendom innenfor rammen de rammer som reguleringsplan og årsmøtet setter.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7022
SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

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 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7022

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.

Valg av møteform

Velkommen til årsmøtet for 2024. I år har vi mottatt forslag til saker fra flere seksjonseiere, og styret selv melder inn en sak knyttet til Telia. Flere av sakene kan både generere spørsmål og et ønske om debatt, og styret har derfor vurdert om det digitale årsmøtet burde erstattes av et fysisk møte denne gangen.

Vi falt likevel ned på den digitale møteformen fordi denne løsningen har gitt betydelig høyere deltakelse sammenlignet med de fysiske møtene før pandemien i 2020.

Styret vil selvsagt være tilgjengelig for å besvare spørsmål som dukker opp i kommentarfeltet under hver enkelt sak. Vi oppfordrer alle til å delta aktivt – både dere som har bidratt med saker, og dere som ønsker å stille spørsmål eller dele synspunkter.

Vi ønsker alle et godt og konstruktivt årsmøte!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap

5. Ny kollektiv avtale Telia fra 1. juli 2025

6. Vask av fasade

7. Oppgradering av fasade - utredning av muligheter

8. Vask av bodkorridorer i kjeller

9. Standardisering av navneskilt på postkasser

10. Fastsettelse av honorarer

11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Bjørn Sverre Grenager er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Eirin Eiken Cruz og Ole Gunnar Nedreseter, som for øvrig begge stiller til valg som nye styremedlemmer, er protokollvitner.

Forslag til vedtak

Eirin Eiken Cruz og Ole Gunnar Nedreseter 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.

Vedlegg

1. WH2 31.12.2024 - endelig versjon til årsmøtet.pdf

Sak 5

Ny kollektiv avtale Telia fra 1. juli 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret formidlet via Vibbo den 18. mars 2025, se nærmere redegjørelse der, et ønske om å endre sameiets kollektive Telia-avtale til kun å omfatte internett. Prisen vil da reduseres til kun kr 179,- per seksjon per måned, ned fra dagens kr 445,- Hver enkelt må imidlertid selv abonnere på de TV- og streamingtjenester de måtte ønske.

Styret har fått tilbakemelding om at flere ønsker å beholde dagens kollektive ordning med både internett og TV til alle. Vi fremmer derfor saken for årsmøtet og lar alle delta i beslutningen. Selve tilbudet ligger vedlagt slik at alle kan sette seg grundig inn i begge alternativene. Vi gir likevel en kort oppsummering her.

Alternativ 1 (styrets anbefaling): den kollektive avtalen endres til KUN å gjelde internett. Pris blir 179,- per måned, og hastigheten justeres opp til 1000 Mbit. De som måtte ønske TV- og streaming kan abonnere individuelt hos valgfri leverandør. Hos Telia vil prisene være:

- Strømming & TV 5 poeng 259,- pr mnd

- Strømming & TV 30 poeng 349,- pr. mnd

- Strømming & TV 50 poeng 459,- pr. mnd

Alternativ 2: en kollektiv ordning til kr 299,- for alle, men med fleksibel sammensetning av internetthastighet og TV-tilbud jf. tabellen på side 3 i det vedlagte tilbudet fra Telia (bakerst i denne innkallingen).

Som dere ser er de individuelle tilvalgsprisene for TV-pakker rimeligere her.

Forslag til vedtak 1

Kollektiv ordning som kun inneholder internett - pris kr 179,-

Forslag til vedtak 2

Kollektiv ordning, men fleksibel med TV/internett - pris kr 299,-

Vedlegg

2. Tilbud fra Telia til WH2 - fra 1.7.2025.pdf

Sak 6

Vask av fasade

Forslag fremmet av:
Lars Børrud - seksjon 159

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vask og evt påkrevd vedlikehold av fasade og brannbalkonger mot Waldemar Thranesgate.

Fasade mot Waldemar Thranesgate er skitten av veistøv og annen forurensning og trenger sårt en vask.

Forslag til vedtak: Gjennomføre vask av fasade og brannbalkonger helt opp til taket, i løpet av 2025.

Styrets innstilling

Sameiet gjennomførte fasadevask mot Waldemar Thranes gate i 2021. Resultatet var dessverre ikke tilfredsstillende, da fasadens estetiske uttrykk i liten grad ble forbedret. Et unntak var svalgangene i 4.–8. etasje, hvor vasken hadde en synlig effekt.

Vask av fasaden i 9.–12. etasje ble ikke gjennomført i 2021 på grunn av kostnadene knyttet til dette, ettersom det ville ha krevd en større lift/kran. I ettertid har vi vært glade for at prosjektet ble stoppet i 8. etasje, da vask der heller ikke ville gitt ønsket resultat.

Når det gjelder det foreslåtte tiltaket om ytterligere fasadevask, vurderer styret at det kun vil ha effekt på brannbalkongene og ikke på selve fasaden. Videre er det sannsynlig at skitt og smuss vil falle ned på balkonger og takterrasser under, noe som spesielt vil påvirke seksjonene på endene av bygget, hvor det er private takterrasser.

Med tanke på både kostnader og de negative konsekvensene for seksjonseiere under, anser styret det som uhensiktsmessig å gjennomføre vasken slik den er foreslått.

Som et alternativ foreslår styret at seksjonseiere som ønsker det, vasker brannbalkongene sine på egen hånd. Dette anses som en langt mer hensiktsmessig og fleksibel løsning.

Basert på denne vurderingen vedtar styret å fraråde årsmøtet å støtte forslaget om fasadevask.

Forslag til vedtak

Gjennomføre vask av fasade og brannbalkonger helt opp til taket, i løpet av 2025.

Sak 7

Oppgradering av fasade - utredning av muligheter

Forslag fremmet av:
Stefan Ristic - seksjon nr 139

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgradering av fasade – utredning av muligheter

Styret undersøker muligheten for å oppgradere fasaden, inkludert estetiske forbedringer inspirert av f.eks. Waldemars Tårn. Det innhentes tilbud og skisser fra relevante entreprenører, samt en vurdering av økonomiske konsekvenser. Styret legger frem et forslag for beboerne til beslutning på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å avvise forslaget, hovedsakelig på grunn av de betydelige kostnadene knyttet til en slik fasadeendring. Å gjennomføre endringer av denne typen vil beløpe seg til flere titalls millioner kroner.

I tillegg vil dokumentasjon knyttet til det søknadspliktige arbeidet overfor kommunen være både tidkrevende og kostbart, da det krever omfattende prosjektering. Slike konsulenttjenester vil medføre betydelige honorarer.

Styret vurderer at den eneste realistiske oppgraderingen av fasaden på sikt vil være å male den. Selv et slikt tiltak vil imidlertid koste flere millioner kroner, og det er per i dag ikke nødvendig sett opp mot byggets tekniske levetid.

Basert på disse vurderingene går styret imot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheten for å oppgradere fasaden.

Sak 8

Vask av bodkorridorer i kjeller

Forslag fremmet av:
Stefan Ristic - seksjon 139

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Koridorer hvor bodene er har ikke blitt vasket på flere år. Det foreslås gjennomføring av en grundig rengjøring av korridorene i kjelleren, og andre etsjer, der bodene er plassert. Videre vurderes det om vask bør inkluderes i faste vedlikeholdsplaner.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det samler seg mye støv i disse arealene, og foreslår at disse også bør vaskes fast en gang per år.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres en årlig vask av gangareal utenfor boder i kjeller og i første og andre etasje.

Sak 9

Standardisering av navneskilt på postkasser

Forslag fremmet av:

Stefan Ristic - seksjonseier nr 139

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret får ansvar for å bestille og installere en enhetlig løsning for navneskilt på postkassene. Fremtidige navneendringer skal administreres gjennom styret for å sikre en helhetlig og estetisk løsning.

Styrets innstilling

Styret er enig i intensjonen om å forskjønne inngangspartiet og postkassene, men vil at oppgaven med å lage skilt primært skal ligge på beboer. I dag er denne beskrevet på Vibbo, under Temaer og Postkasser slik:

"Etiketten til postkassen skal være hvit med sort maskinskrevet tekst. Enten går det an å skrive ut en lapp som får plass inne i plastluka på postkassen, eller man kan bestille det lille skiltet fra Posten og lime det på på utsiden av luken https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001 "

Vi foreslår imidlertid at styret blir strengere med å følge opp rutinen beskrevet på Vibbo. Styret foreslår derfor å stemme mot forslaget slik det er utformet, men at styret heller pålegges en fast rutine med å følge opp de beboere som ikke oppfyller gjeldene retningslinjer.

Forslag til vedtak 1

All endring av navneskilt på postkassene utføres av styret

Forslag til vedtak 2

Navneskilt på postkassene skal følge den fastlagte standarden. Beboer har selv ansvar for dette, men styret skal følge opp at dette faktisk gjøres.

Forslag til vedtak 3

Alle må få merke postkassen sin slik de selv ønsker.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styret har hatt god kontinuitet over mange år. Rolf Johannes Windspoll ble valgt for to år på årsmøtet i 2024 og fortsetter dermed et år til. Lars Simonsen har sittet i styret i fire år og har nylig flyttet, men stiller til valg for ett år til.

To nye kandidater har også meldt interesse og det ser dermed ut til at styret igjen kan bli fylt av fem engasjerte personer. Se en kort presentasjon av Ole Gunnar og Eirin under.

Innstilling

Det er styrets ønske at alle kandidatene som stiller til valg jf. listen under velges. For ordens skyld tillegges at ingen andre har meldt interesse.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Sverre Grenger

  Har vært styreleder siden 2020 og stiller til valg for ytterligere ett år.

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

- Eirin Eiken Cruz

  Jeg er 29 år, utdannet siviløkonom og jobber som financial controller i Imperial Brands Norway

  Gjennom min jobberfaring kan jeg bidra med forståelse for regnskap, budsjettering og compliance.

  Jeg har ikke vært med i et styre tidligere, men siden jeg og min samboer skal bli boende her en stund til ønsker jeg å bli med og bidra til dette sameiet :)
  Jeg har også et godt inntrykk av hvordan dette sameiet har vært driftet og håper å kunne lære mye av dette!
- Ole Gunnar Nedreseter

Jeg er 38 år, gift, ingen barn, har flyttet til sameiet nå i 2025. Jobber i Handelsbanken som rådgiver. Har bachelor i samfunnsøkonomi, master i organisasjon og ledelse. Har tre års erfaring fra styrearbeid i boligsameiet jeg bodde tidligere.

Valg av 1 styremedlem - gjenvalg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem - gjenvalg:

- Lars Simonsen

  Lars har sittet i styret i fire år, men nylig både solgt sin seksjon og flyttet. Det er imidlertid et sterkt ønske om at han fortsetter som følge av kompetanse som har vist seg svært verdifull for sameiet, særlig innenfor bygningstekniske fag. Som følge av at Lars ikke lenger er seksjonseier stiller han til valg for kun ett år.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Sverre Grenager	Darres Gate 16
Styremedlem	Rolf Johannes Windspoll	Darres Gate 14
Styremedlem	Lars Simonsen	Darres Gate 12

Vibbo
Styret kontaktes lettest via Vibbo.no eller på e-post: waldemarshage2@gmail.com

Du finner mye nyttig informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Utleiere må sørge for å registrere leietakere i denne portalen.

Generelle opplysninger om Sameiet Waldemars Hage 2
Sameiet består av 162 seksjoner. Sameiet Waldemars Hage 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 144 534, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 247

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

Sameiet Waldemars Hage 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har et bredt ansvarsområde og varierte arbeidsoppgaver. De siste to årene har styret kun bestått av tre personer, men etter årsmøtet i april 2025 forventes dette igjen å utvides til fem medlemmer.

Det interne samarbeidet i styret fungerer godt, med konstruktive diskusjoner i styremøtene og en tydelig ansvarsfordeling på ulike prosjekter utenom disse. I tillegg har vi et godt samarbeid med vårt nabosameie, WH3 Elveblokka, knyttet til felles leverandører og infrastruktur.

Sameiet oppfattes som et hyggelig sted å bo, med et relativt lavt konfliktnivå sett i forhold til størrelsen. Sameiets Facebook-gruppe fungerer godt som kommunikasjonskanal beboere i mellom, men styret kommuniserer primært via Vibbo eller e-post (waldemarshage2@gmail.com). Vi besvarer henvendelser så raskt og grundig som mulig. Selv om Facebook ikke er styrets offisielle plattform, deltar vi av og til i diskusjoner og svarer på spørsmål også der.

Økonomiske utsikter og vedlikeholdsprosjekter
Sameiet har hatt gode økonomiske resultater de siste to årene, med overskudd på 1,1 millioner kroner i 2023 og 1,2 millioner kroner i 2024. Egenkapitalen er nå godt over 6 millioner kroner, men styret anser dette som nødvendig for å sikre en buffer til fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Selv om større utbedringer kanskje ligger 5–10 år frem i tid, pågår slitasjen nå. For 2025 har vi allerede under planlegging utvendig maling av vinduene som er ekstra utsatt for vær, vind og sol. Dette er en relativt kostbar prosess, men nødvendig for å sikre levetiden til fasaden.

Vi opplever også et generelt økende kostnadspress, særlig knyttet til bygningsforsikring samt det kommunale vann- og avløpsgebyret. Vi har startet prosessen med å gå over fra arealbasert til volumbasert gebyr i løpet av 2025. Det er ennå uklart hvor stor besparelse dette vil gi, men fordi vi har relativt store leiligheter antas det å utgjøre noe. Felles-kostnadene har ikke blitt justert på flere år, men en moderat økning kan bli nødvendig fra 2026.

Ny avtale for TV og internett
En viktig beslutning i 2025 blir fornyelse av den kollektive avtalen for TV og internett. Dagens avtale utløper 30. juni 2025. Styret mener at tiden for kollektive TV-signaler er forbi og ønsker å gå over til en ren internettavtale.

Dette vil redusere prisen betydelig, til kun kr 179,- per måned for 1000 Mbit hastighet, ned fra dagens kr 445,- Hver beboer vil da selv måtte tegne abonnement på ønskede strømmetjenester og TV-kanaler. En endelig beslutning her er ennå ikke fattet – den forventes å komme i årsmøtet i april 2025.

Moderne digital nøkkelordning
Styret har i flere år vurdert modernisering av sameiets nøkkelsystem, og en mer fleksibel, app-styrt løsning har vært et ønske. En fullstendig utskifting av dagens Dormakaba-nøkler er imidlertid svært kostbar, da bygget har rundt 20 ulike utgangsdører. Vi har også et felles nøkkelsystem med WH3 (Elveblokka) og Borettslaget Darres gate 20–24, og er avhengig av et samarbeid med disse.

Fra september 2024 innførte vi derfor Unloc, en digital nøkkelløsning via OBOS. Unloc-appen gir nå alle seksjonseiere automatisk tilgang til ytre porter samt inngangsdører i første og tredje etasje. Løsningen kan utvides til enda flere dører, da primært på kjellerplan, på sikt. Dette kostet svært lite å etablere, men har en driftskostnad på kr 17 per måned per seksjon.

Seksjonseiere kan enkelt dele tilgang midlertidig med familie og venner dersom de har Unloc-appen. Av sikkerhetsgrunner sletter styret alle delegerte tilganger hvert år den 31. august, dermed må tilganger til leietakere og andre alltid tildeles på nytt fra 1. september.

Belysning i fellesarealene
Etter at trapperommene og alle felleskorridorene i 2023 ble ferdig oppgradert med bevegelsesstyrte LED-lamper, har vi påbegynt tilsvarende oppgradering i bodområdene. De nye lampene gir bedre belysning og er mer energieffektive. Planen er å erstatte alle gamle lysstoffrør gradvis, og innen utgangen av 2027.

Vakthold og bomiljø
Fra 1. mars 2024 har vi av kostnadshensyn redusert Bomiljøavtalen med Securitas, noe som innebærer sjeldnere patruljering og oppsigelse av selve Bomiljøvakten.

Bomiljøvakten var en tjeneste hvor Securitas kunne tilkalles ved festbråk og lignende, men den ble sjelden brukt og hadde begrenset effekt på støynivået. Kostnaden stod ikke i forhold til nytten, og vi har derfor valgt å avvikle den.

Dersom noen opplever støyproblemer, må de nå selv kontakte de ansvarlige eller sende en e-post til styret, slik at vi kan følge opp klager mot de aktuelle seksjonseierne. Generelt mottar vi få naboklager, men de vi får, blir håndtert fortløpende

Øvrig administrasjon
I tillegg har styret håndtert ordinær drift herunder en lang rekke henvendelser av ulik karakter fra sameiets mange seksjonseiere og løpende kontakt med leverandører.

KOMMENTARER TIL 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.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 053 524,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift samt det nevnte vedlikeholdet knyttet til utvendig maling av enkelte vinduer.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 2.

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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4OECF-K7L84-N4ELP-4NC2K-UEN25-AEOFD

SAMEIET WALDEMARS HAGE 2
ORG.NR. 996 144 534, KUNDENR. 7022

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 527 973	6 492 516	6 498 000	6 531 000
Andre inntekter	3	9 690	43 546	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 537 663**	**6 536 062**	**6 523 000**	**6 556 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 500	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-14 943	-16 282	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-284 253	-270 320	-285 500	-300 000
Konsulenthonorar	7	-2 428	-9 342	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-839 524	-883 072	-850 000	-809 000
Forsikringer		-327 741	-288 412	-327 000	-540 000
Kommunale avgifter	9	-1 419 253	-1 199 778	-1 410 000	-1 594 000
Kostnader sameie	14	-411 676	-627 639	-646 000	-646 000
Energi/fyring	10	-837 173	-930 111	-1 020 000	-970 000
TV-anlegg/bredbånd		-833 357	-795 120	-833 000	-855 000
Andre driftskostnader	11	-254 189	-209 082	-230 500	-237 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 509 785**	**-5 514 408**	**-5 912 500**	**-6 252 250**
DRIFTSRESULTAT		**1 027 878**	**1 021 654**	**610 500**	**303 750**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	212 588	110 522	0	180 000
Finanskostnader	13	-365	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**212 223**	**110 522**	**0**	**180 000**
ÅRSRESULTAT		**1 240 101**	**1 132 176**	**610 500**	**483 750**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 240 101	1 132 176		

SAMEIET WALDEMARS HAGE 2
ORG.NR. 996 144 534, KUNDENR. 7022

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 614 882	1 356 574
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 614 882**	**1 356 574**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer	15	25 555	27 480
Forskuddsbetalte kostnader		218 394	214 219
Energiavregning	16	46 647	0
Driftskonto OBOS-banken		1 414 905	1 268 012
Sparekonto OBOS-banken		5 551	219 597
Sparekonto OBOS-banken II		3 754 129	2 576 732
SUM OMLØPSMIDLER		**5 465 182**	**4 306 041**
SUM EIENDELER		**7 080 064**	**5 662 615**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 668 406	5 428 306
SUM EGENKAPITAL		**6 668 406**	**5 428 306**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		149 488	169 214
Leverandørgjeld		262 170	65 096
SUM KORTSIKTIG GJELD		**411 658**	**234 310**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 080 064**	**5 662 615**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 730 032	1 561 962

Oslo, 17. februar 2025

Styret i Sameiet Waldemars Hage 2

Bjørn Sverre Grenager /s/ Rolf Johannes Windspoll /s/ Lars Simonsen /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	5 615 604
TV/Internett	825 369
Seksjonert lokale	87 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 527 973**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	170
Nøkler, ViaOBOS	9 520
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 690**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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 250 000.
I tillegg har styret fått dekket styremøte for kr 1 063, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 943.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 428
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 428**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-105 932
Drift/vedlikehold VVS	-72 295
Drift/vedlikehold elektro	-2 425
Drift/vedlikehold heisanlegg	-191 419
Drift/vedlikehold brannsikring	-176 536
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-250 918
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-839 524**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 106 895
Renovasjonsavgift	-312 358
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 419 253**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-189 384
Fjernvarme	-647 789
SUM ENERGI / FYRING	**-837 173**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-19 760
Vaktmestertjenester	-17 719
Renhold ved firmaer	-208 701
Andre fremmede tjenester	-880
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 063
Andre kontorkostnader	-1
Bank- og kortgebyr	-4 965
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-254 189**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 050
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 668
Renter bank	129 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 067
Andre renteinntekter	24 120
SUM FINANSINNTEKTER	**212 588**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-365
SUM FINANSKOSTNADER	**-365**

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier andeler i 7130 Waldemars Hage Driftsforening.

Kostnadene er fordelt ihht. faktisk fordeling/avregning eller nøkkel for innkrevde felleskostnader
felleskostnader.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Waldemars Hage Driftsforening.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Waldemars Hage Driftsforening og utgjør kr 1 730 032.

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

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Waldemars Hage Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges driftsforeningens regnskap.

NOTE: 15
KUNDEFORDRINGER

Tap på krav	-317
Kundefordringer	-123 616
Forskuddsbetalinger	149 488
SUM KUNDEFORDRINGER	**25 555**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (akonto fra andelshaverne)	-2 564 790
SUM INNTEKTER	**-2 564 790**

KOSTNADER

Overført (akonto til S 7130)	2 611 437
SUM KOSTNADER	**2 611 437**

SUM ENERGIAVREGNING	**46 647**

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.

TILBUD FRA TELIA

SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

11.03.2025

TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 1

- **Kollektiv Flex Bredbånd 1000**
- **Service og vedlikehold**

Flex Bredbånd 1000 er en fellesavtale med høy hastighet for deg som setter nettet høyest. I tillegg er det mulig å velge strømming og TV, om du heller ønsker det.

Valgfri pakke:

Flex-alternativ

Bredbånd

Bare bredbånd – 1000 mbps.
Du får lynraskt nett som standardvalg. Det passer for deg som strømmer, spiller online eller har mange dingser på nett samtidig.

Flex-alternativ

Bredbånd og TV

Bredbånd og TV – 50 mbps og 5 TV-poeng. For deg som heller vil ha litt av begge deler. Du får bredbånd med nok fart til å surfe og strømme i god kvalitet, og Telia Play.

Telia Play

Med Telia Play får du all underholdning samlet på ett sted. I tillegg til faste kanaler som alltid er inkludert, bruker du TV-poengene du har i abonnementet til å fråtse i kanaler og strømmetjenester. Velg nye favoritter rett fra fjernkontrollen, og bytt inn og ut så ofte du vil.

Oppdag mer med Telia Play:

NETFLIX Play viaplay HBOmax SKYSHOWTIME

Flex Bredbånd 1000

Hos Telia kan du enkelt flexe mellom forskjellige hastigheter og innhold i TV-abonnementet. Styret har valgt en solid fellesavtale der du har to alternativer inkludert; lynraskt nett eller en god blanding av både TV og bredbånd. I tillegg kan du kjøpe deg opp til høyere hastigheter og flere TV-poeng. Teliabox og opptak (500 timer i skyen) inkludert til alle tv-kunder.

Full fleksibilitet, velg som du vil:

	50 Mpbs	250 Mpbs	500 Mbps	1000 Mbps
Uten TV				0,-
5 TV-poeng	0,-	99,-	199,-	249,-
30 TV-poeng	99,-	198,-	298,-	348,-
50 TV-poeng	149,-	248,-	348,-	398,-

- **Telia Play**

  Med sannsynligvis Norges råeste strømme- og TV-tilbud er Telia Play stappfull av dine favoritter. Her finner du time på time med underholdning, i alle kategorier og sjangere. Få med deg seriene alle snakker om, sitt med hjertet i halsen av vågale sportsøyeblikk eller kos deg med storfilmer som gir både frysninger og tårer i øyekroken.

  I tillegg til at du kan fråtse i et stort utvalg strømmetjenester og kanaler, har du også fast tilgang til de største norske kanalene pluss en rekke gode strømmetjenester. Disse regnes ikke som en del av poengpotten du har tilgjengelig, og kommer uten ekstra kostnad. *

Inkludert:

NRK 1 · NRK 2 · 2 Direkte · 2 Zebra · N · MAX · NRK 3 · 2 Nyheter · FEM · 2 Livsstil · Heim · Natur Kanal 1 · TVL · NRK Tegnspråk · Frikanalen · Nordisk Film · 2 Play · Kids · Norske Filmer

Gratis!

Valgfritt

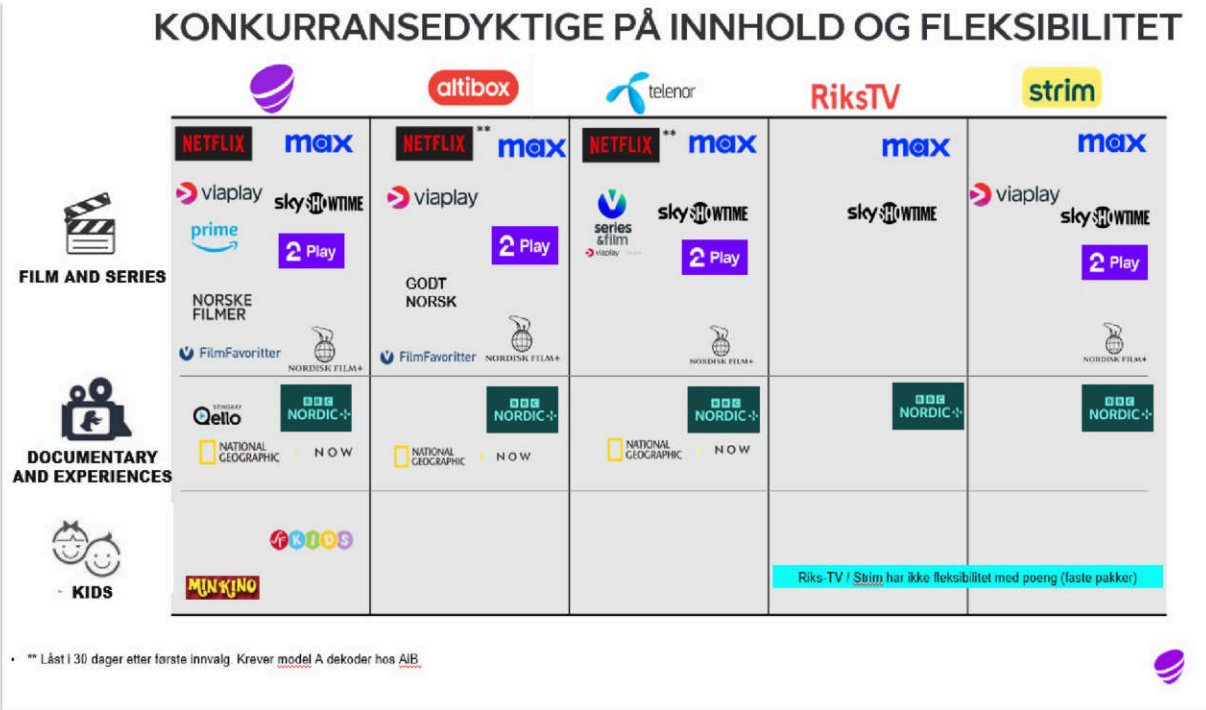
NETFLIX	HBOmax	viaplay	2 Play Basis uten reklame	skySHOWTIME	sport	EUROSPORT 1 EUROSPORT 2 Eurosport-pakken	BBC NORDIC	NATIONAL GEOGRAPHIC NOW	FILM FAVORITTER
50 poeng	30 poeng	45 poeng	20 poeng	20 poeng	40 poeng	10 poeng	2 poeng	5 poeng	5 poeng

+ over 100 strømmetjenester og kanaler å velge blant

- I forbindelse med foreløpig brudd i forhandlinger mellom TV 2 og Telia utgår alle TV2s tjenester og alle tv-kunder får i denne perioden 50 ekstra Strømme- og TV-poeng.

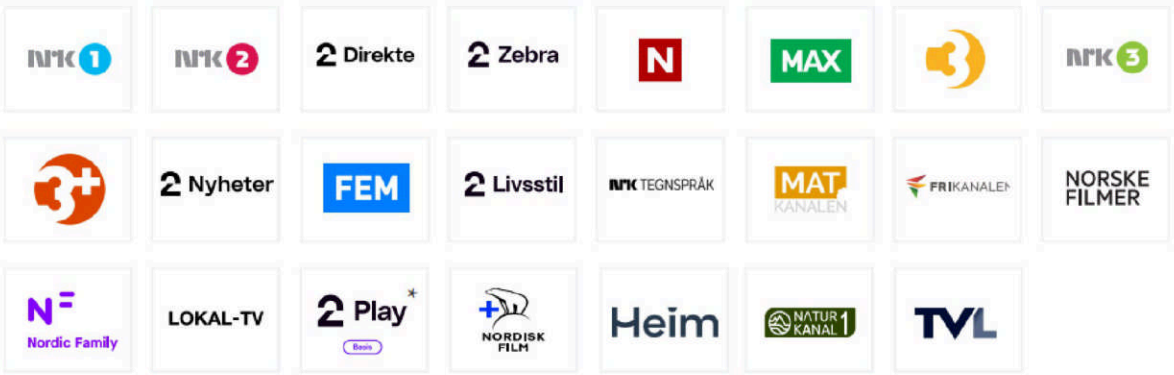
Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:	299,-



Fast innhold – alltid inkludert

Du har fast tilgang til de største norske kanalene og en rekke strømmetjenester. Disse kan ikke velges bort og regnes ikke som en del av poengpotten du har tilgjengelig.



**TV 2 Play Basis er inkludert uten kostnad, men krever aktivering via TV 2 Play-appen.*

- I forbindelse med foreløpig brudd i forhandlinger mellom TV 2 og Telia utgår alle TV2s tjenester og alle tv-kunder får i denne perioden 50 ekstra Strømme- og TV-poeng.

TILBUD ALTERNATIV 2 BB 1000 mbps

- **Service og vedlikehold**

PRIS PR. HUSSTAND:	179,- / MND

Individuelle oppkjøpspriser:
Strømming & TV 5 poeng 259,- pr mnd
Strømming & TV 30 poeng 349,- pr. mnd
Strømming & TV 50 poeng 459,- pr. mnd

Telia Bredbånd tilleggsprodukter

Bredbånd fra Telia er mer enn bare aksess – store verdier er inkludert i ekstra tjenester
Vi oppfordrer til å se hva en faktisk mottar av tjenester utover bare aksessen, hos Telia følger en rekke tjenester med i prisen.
Se linker under for bekreftelse på priser som enkeltpersoner må betale, dersom de skulle kjøpt dette privat.

Inkludert i Bredbåndsabonnementet

Telia SKY – Jotta Cloud -

Ubegrenset Skylagring via JottaCloud for flere brukere (i dag tilbys maks 20TB)

Les mer om Telia Sky her:

Sikker lagring med Telia Sky | Telia Jottacloud (Verdi kroner 990,-/ år)



Ubegrenset lagring

Lagre så mange digitale bilder og filer du ønsker, helt kostnadsfritt



Personvern i verdensklasse

Få en sikker norsk skytjeneste med norsk personvernlovgivning



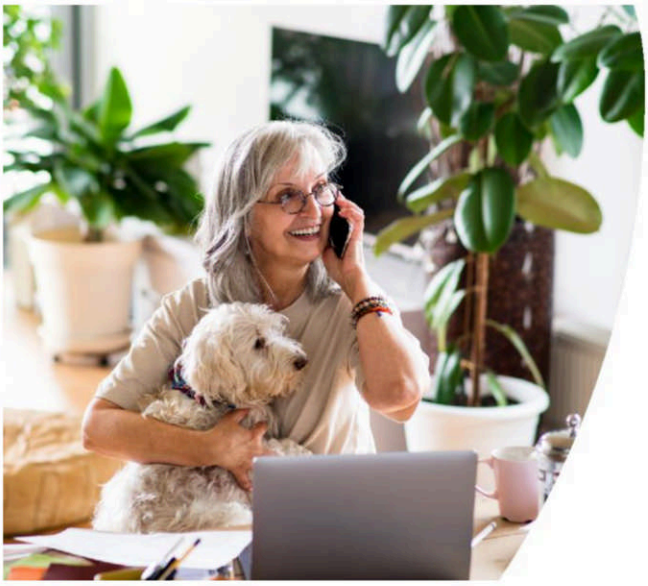
Alltid tilgjengelig

Se bildene på den enheten som passer deg - del enkelt med venner og familie

ID-tyveriforsikring og webhjelp

Leveres av forsikringsselskapet Help – gjelder både deg og familien din.

- ✓ Advokathjelp for å slette uønsket innhold, erstatningskrav og tvister om ID-tyveri
- ✓ Hjelp til å begrense skadeomfanget hvis skaden har skjedd
- ✓ Dekning av økonomisk tap i visse situasjoner



SAMLE MER, FÅ MER

For deg som allerede har TV eller internett fra Telia i fellesavtalen i ditt borettslag eller sameie.

Samler du TV, internett og mobil fra Telia gir vi mange fordeler:

- ✓ Dobbel data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfegaranti

DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Med våre mobilabonnement med fast datamengde legger vi automatisk til dobbel data til deg – selvsagt helt uten endring i prisen! Velger du et av våre mobilabonnement med ubegrenset data (gjelder Telia X Normal eller Rask), får du dobbel hastighet. Se oversikt lenger ned.

ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri databruk (Data Boost) i Telia-appen - slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen*.

1. Vi identifiserer nedetid i hjemmenettet ditt, og sender deg en SMS

2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.

3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nede, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost.

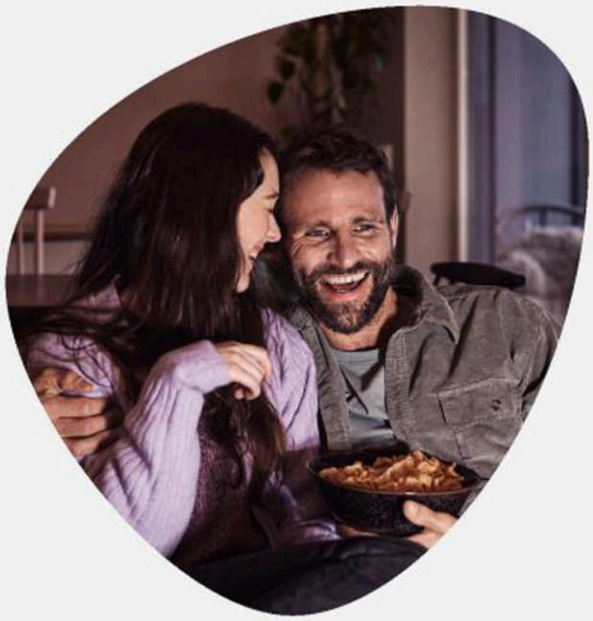
* Surfegaranti gjelder ikke BARN-abonnement, kontantkort og trådløst bredbånd.

Husk at du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret.

FLERE TV-POENG

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet ditt. Poengene legges til automatisk, og du kan bruke dem på flere kanaler eller strømmetjenester – som for eksempel:

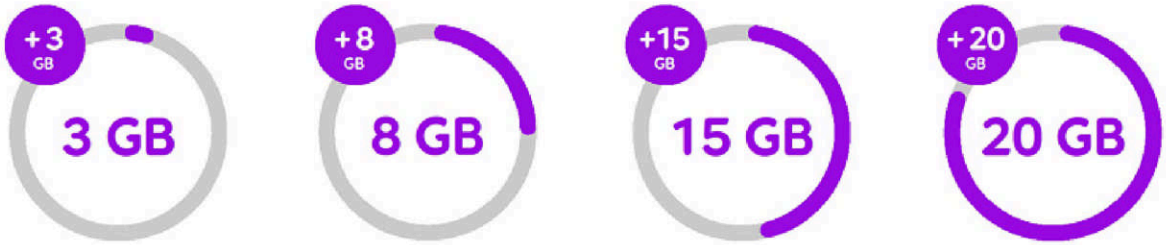
- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids



Telia

VÅRE ABONNEMENT MED FAST DATAMENGDE OG FAMILIERABATT

Dobbel data til deg som er Telia Samlet-kunde



Legg til flere mobilabonnement for **KUN 249** kr/mnd	Legg til flere mobilabonnement for **KUN 249** kr/mnd	Legg til flere mobilabonnement for **KUN 249** kr/mnd	Legg til flere mobilabonnement for **KUN 249** kr/mnd

Forutsetter at alle brukere har samme abonnement (gjelder også for Telia X-abonnement) og er på samme regning.
Maks 8 brukere pr. regning. For bruk over inkludert kvote reduseres hastigheten til 64 kbit/s.

UBEGRENSET DATA OG ENDA MER FART MED TELIA X



~~20 Mbit/s~~ 40 Mbit/s	~~200 Mbit/s~~ 400 Mbit/s	1000 Mbit/s

Har du TV og/eller internett hos oss får du dobbel hastighet på Telia X Normal eller Rask.

Legg til flere mobilabonnement for **KUN 399** kr/mnd	Legg til flere mobilabonnement for **KUN 399** kr/mnd	Legg til flere mobilabonnement for **KUN 399** kr/mnd

Hastigheten på alle Telia X-abonnomentene reduseres til 3 Mbit/s etter 100 GB. Inntil 30/30/42 GB på hhv. Normal, Rask og Max kan brukes i EU, EØS, Storbritannia og Sveits, deretter 3,73 øre per MB. Opplevd hastighet avhenger av dekning, kapasitet og andre forhold. Ler mer på telia.no/hastighet.

KONTAKT OSS

Vi hjelper deg å finne de beste løsningene som passer ditt behov. Ta kontakt med din nærmeste Telia-butikk https://www.telia.no/kundeservice/butikker-og-forhandlere/

Eller kundeservice på telefon 924 05 050 eller via telia.no/kundeservice (telia.no/kundeservice/kontakt-oss/)

Telia

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- 3 års avtaletid
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Thomas Vosmik
Key account manager
Telia Norge AS

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 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.25
Selskapsnummer: 7022 **Selskapsnavn:** SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

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

Styreleder Bjørn Sverre Grenager er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eirin Eiken Cruz og Ole Gunnar Nedreseter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Ny kollektiv avtale Telia fra 1. juli 2025

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Kollektiv ordning som kun inneholder internett - pris kr 179,-
- [ ] Kollektiv ordning, men fleksibel med TV/internett - pris kr 299,-

Sak 6 Vask av fasade

Gjennomføre vask av fasade og brannbalkonger helt opp til taket, i løpet av 2025.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Oppgradering av fasade - utredning av muligheter

Styret undersøker muligheten for å oppgradere fasaden.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Vask av bodkorridorer i kjeller

Det gjennomføres en årlig vask av gangareal utenfor boder i kjeller og i første og andre etasje.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Standardisering av navneskilt på postkasser

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] All endring av navneskilt på postkassene utføres av styret
- [ ] Navneskilt på postkassene skal følge den fastlagte standarden. Beboer har selv ansvar for dette, men styret skal følge opp at dette faktisk gjøres.
- [ ] Alle må få merke postkassen sin slik de selv ønsker.

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Sverre Grenger

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eirin Eiken Cruz

☐ Ole Gunnar Nedreseter

Styremedlem - gjenvalg (kun 1 skal velges)

☐ Lars Simonsen

**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 2

Organisasjonsnummer: 996144534
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 10. april kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Bjørn Sverre Grenager er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Eirin Eiken Cruz og Ole Gunnar Nedreseter, som for øvrig begge stiller til valg som nye styremedlemmer, er protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirin Eiken Cruz og Ole Gunnar Nedreseter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Ny kollektiv avtale Telia fra 1. juli 2025

Styret formidlet via Vibbo den 18. mars 2025, se nærmere redegjørelse der, et ønske om å endre sameiets kollektive Telia-avtale til kun å omfatte internett. Prisen vil da reduseres til kun kr 179,- per seksjon per måned, ned fra dagens kr 445,- Hver enkelt må imidlertid selv abonnere på de TV- og streamingtjenester de måtte ønske.

Styret har fått tilbakemelding om at flere ønsker å beholde dagens kollektive ordning med både internett og TV til alle. Vi fremmer derfor saken for årsmøtet og lar alle delta i beslutningen. Selve tilbudet ligger vedlagt slik at alle kan sette seg grundig inn i begge alternativene. Vi gir likevel en kort oppsummering her.

Alternativ 1 (styrets anbefaling): den kollektive avtalen endres til KUN å gjelde internett. Pris blir 179,- per måned, og hastigheten justeres opp til 1000 Mbit. De som måtte ønske TV- og streaming kan abonnere individuelt hos valgfri leverandør. Hos Telia vil prisene være:

- Strømming & TV 5 poeng 259,- pr mnd

- Strømming & TV 30 poeng 349,- pr. mnd

- Strømming & TV 50 poeng 459,- pr. mnd

Alternativ 2: en kollektiv ordning til kr 299,- for alle, men med fleksibel sammensetning av internetthastighet og TV-tilbud jf. tabellen på side 3 i det vedlagte tilbudet fra Telia (bakerst i denne innkallingen).

Som dere ser er de individuelle tilvalgsprisene for TV-pakker rimeligere her.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Kollektiv ordning som kun inneholder internett - pris kr 179,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Kollektiv ordning, men fleksibel med TV/internett - pris kr 299,-
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **52**

Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vask av fasade

Fremmet av: Lars Børrud - seksjon 159

Vask og evt påkrevd vedlikehold av fasade og brannbalkonger mot Waldemar Thranesgate.

Fasade mot Waldemar Thranesgate er skitten av veistøv og annen forurensning og trenger sårt en vask.

Forslag til vedtak: Gjennomføre vask av fasade og brannbalkonger helt opp til taket, i løpet av 2025.

Styrets innstilling
Sameiet gjennomførte fasadevask mot Waldemar Thranes gate i 2021. Resultatet var dessverre ikke tilfredsstillende, da fasadens estetiske uttrykk i liten grad ble forbedret. Et unntak var svalgangene i 4.–8. etasje, hvor vasken hadde en synlig effekt.

Vask av fasaden i 9.–12. etasje ble ikke gjennomført i 2021 på grunn av kostnadene knyttet til dette, ettersom det ville ha krevd en større lift/kran. I ettertid har vi vært glade for at prosjektet ble stoppet i 8. etasje, da vask der heller ikke ville gitt ønsket resultat.

Når det gjelder det foreslåtte tiltaket om ytterligere fasadevask, vurderer styret at det kun vil ha effekt på brannbalkongene og ikke på selve fasaden. Videre er det sannsynlig at skitt og smuss vil falle ned på balkonger og takterrasser under, noe som spesielt vil påvirke seksjonene på endene av bygget, hvor det er private takterrasser.

Med tanke på både kostnader og de negative konsekvensene for seksjonseiere under, anser styret det som uhensiktsmessig å gjennomføre vasken slik den er foreslått.

Som et alternativ foreslår styret at seksjonseiere som ønsker det, vasker brannbalkongene sine på egen hånd. Dette anses som en langt mer hensiktsmessig og fleksibel løsning.

Basert på denne vurderingen vedtar styret å fraråde årsmøtet å støtte forslaget om fasadevask.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **63**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppgradering av fasade - utredning av muligheter

Fremmet av: Stefan Ristic - seksjon nr 139

Oppgradering av fasade – utredning av muligheter

Styret undersøker muligheten for å oppgradere fasaden, inkludert estetiske forbedringer inspirert av f.eks. Waldemars Tårn. Det innhentes tilbud og skisser fra relevante entreprenører, samt en vurdering av økonomiske konsekvenser. Styret legger frem et forslag for beboerne til beslutning på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å avvise forslaget, hovedsakelig på grunn av de betydelige kostnadene knyttet til en slik fasadeendring. Å gjennomføre endringer av denne typen vil beløpe seg til flere titalls millioner kroner.

I tillegg vil dokumentasjon knyttet til det søknadspliktige arbeidet overfor kommunen være både tidkrevende og kostbart, da det krever omfattende prosjektering. Slike konsulenttjenester vil medføre betydelige honorarer.

Styret vurderer at den eneste realistiske oppgraderingen av fasaden på sikt vil være å male den. Selv et slikt tiltak vil imidlertid koste flere millioner kroner, og det er per i dag ikke nødvendig sett opp mot byggets tekniske levetid.

Basert på disse vurderingene går styret imot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **61**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vask av bodkorridorer i kjeller

Fremmet av: Stefan Ristic - seksjon 139

Koridorer hvor bodene er har ikke blitt vasket på flere år. Det foreslås gjennomføring av en grundig rengjøring av korridorene i kjelleren, og andre etsjer, der bodene er plassert. Videre vurderes det om vask bør inkluderes i faste vedlikeholdsplaner.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det samler seg mye støv i disse arealene, og foreslår at disse også bør vaskes fast en gang per år.

> **Forslag til vedtak:**
> Det gjennomføres en årlig vask av gangareal utenfor boder i kjeller og i første og andre etasje.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Standardisering av navneskilt på postkasser

Fremmet av: Stefan Ristic - seksjonseier nr 139

Styret får ansvar for å bestille og installere en enhetlig løsning for navneskilt på postkassene. Fremtidige navneendringer skal administreres gjennom styret for å sikre en helhetlig og estetisk løsning.

Styrets innstilling
Styret er enig i intensjonen om å forskjønne inngangspartiet og postkassene, men vil at oppgaven med å lage skilt primært skal ligge på beboer. I dag er denne beskrevet på Vibbo, under Temaer og Postkasser slik:

"Etiketten til postkassen skal være hvit med sort maskinskrevet tekst. Enten går det an å skrive ut en lapp som får plass inne i plastluka på postkassen, eller man kan bestille det lille skiltet fra Posten og lime det på på utsiden av luken https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001 "

Vi foreslår imidlertid at styret blir strengere med å følge opp rutinen beskrevet på Vibbo. Styret foreslår derfor å stemme mot forslaget slik det er utformet, men at styret heller pålegges en fast rutine med å følge opp de beboere som ikke oppfyller gjeldene retningslinjer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
All endring av navneskilt på postkassene utføres av styret

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Navneskilt på postkassene skal følge den fastlagte standarden. Beboer har selv ansvar for dette, men styret skal følge opp at dette faktisk gjøres.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Alle må få merke postkassen sin slik de selv ønsker.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **7**
Antall stemmer for vedtak 2: **44**
Antall stemmer for vedtak 3: **20**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styret har hatt god kontinuitet over mange år. Rolf Johannes Windspoll ble valgt for to år på årsmøtet i 2024 og fortsetter dermed et år til. Lars Simonsen har sittet i styret i fire år og har nylig flyttet, men stiller til valg for ett år til.

To nye kandidater har også meldt interesse og det ser dermed ut til at styret igjen kan bli fylt av fem engasjerte personer. Se en kort presentasjon av Ole Gunnar og Eirin under.

Innstilling

Det er styrets ønske at alle kandidatene som stiller til valg jf. listen under velges. For ordens skyld tillegges at ingen andre har meldt interesse.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Sverre Grenger (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Sverre Grenger

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirin Eiken Cruz (59 stemmer)
Ole Gunnar Nedreseter (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirin Eiken Cruz
Ole Gunnar Nedreseter

Styremedlem - gjenvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Simonsen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Simonsen

Protokollen signeres av:
Møteleder Bjørn Sverre Grenager /s/
Protokollvitner Eirin Eiken Cruz /s/ og Ole Gunnar Nedresæter /s/

Etter årsmøtet består styret av følgende sammensetning:
Styreleder Bjørn Sverre Greager
Styremedlem Rolf Johannes Windspoll
Styremedlem Lars Simonsen
Styremedlem Eirin Eiken Cruz
Styremedlem Ole Gunnar Nedresæter

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL
byggholt@byggholt.no

Dato: 26 AUG. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608158-87 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE 75	Eiendom:	218/186/0/0
Tiltakshaver:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - WALDEMAR THRANES GATE 75

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Oppgang C og D (gateblokka).

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt og godkjent.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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

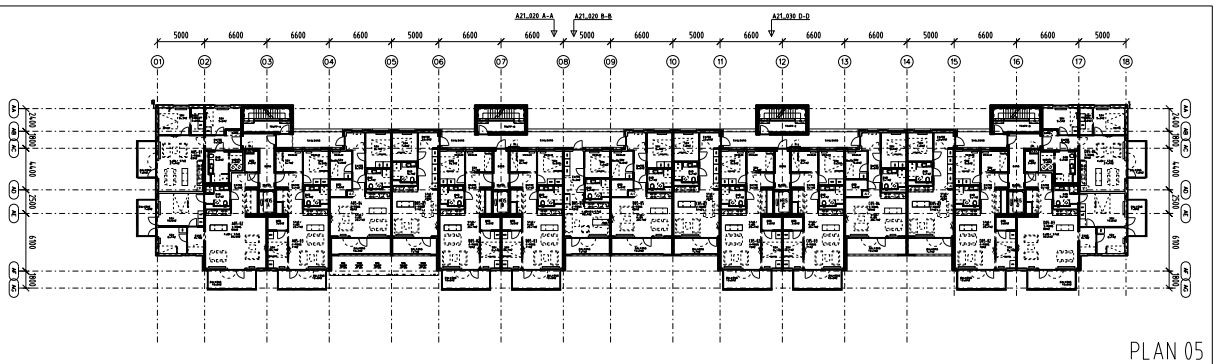
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

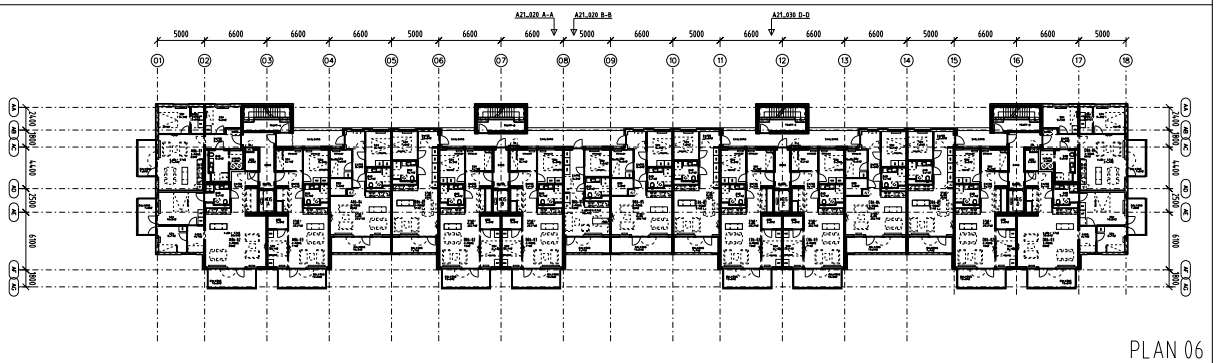
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

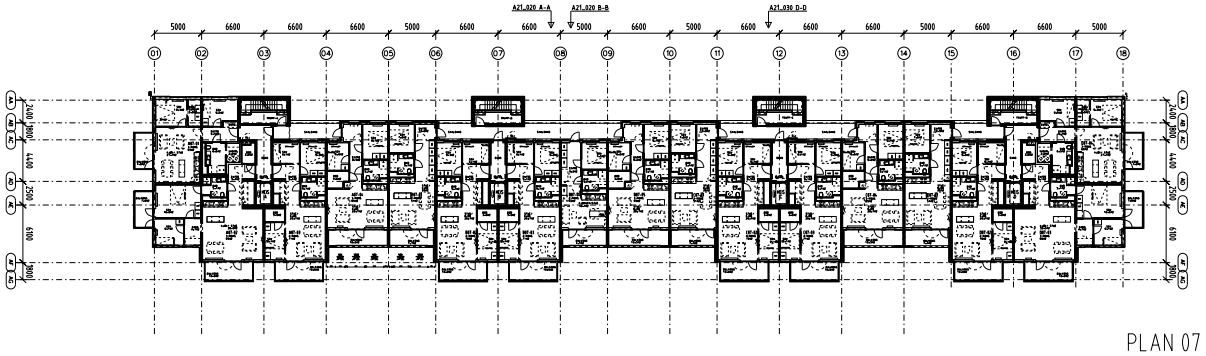
Sven Sandberg
saksbehandler



PLAN 05



PLAN 06



PLAN 07

DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGNR:	INDEX:	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
02	230207	SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE	HH	HH
01	280606	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE	LØ	HH

SKALA: 1:200/400 | TEGNINGS NR: A.11-050 | INDEX: 02

RAMMELD: plan 05-06-07

TILTAKSHAVER:

BYGGHOLT AS

Bærumsveien 473, Rud TLF 67176000
P.B. 33, 1306 Bærum Postterminal FAX 67176001

PROSJEKT: WALDEMARS HAGE 2 | GNR/BNR 218/186

WALDEMARS HAGE 2 – NORDKVARTALET | PROSJEKT NR: 10-06-0060

DARK Arkitekter AS

DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

RAMMELD: plan 05-06-07

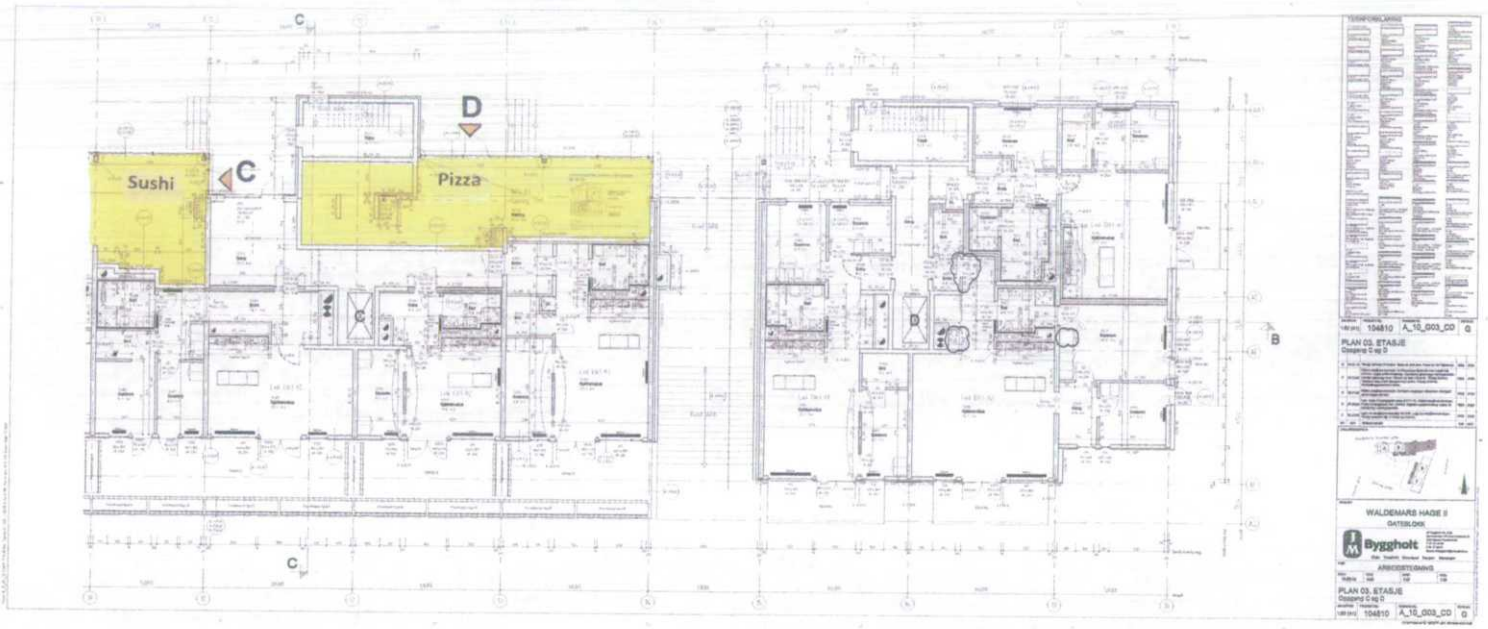
TEGN. STATUS: Endring av tillatelse | OPPDRAG NR: 10-06-0060 | VEDLEGG NR: E-16

SKALA: 1:200 A1 (1:400 A3) | TEGNINGS NR: A.11-050 | INDEX: 02

K:\...\11-050.dwg Ark 19.01.2007 10:15:11 DARK Arkitekter - Bruker: dark kalle - PC: DARK-TEI-007


Waldemar Thranes gate
+25,45 OK GULV etg1
+ 24.05
OK GULV etg1
eksisterende bygning bevares
Darres gate
Besøkspārkering
Privat vei
Fortau
Plantefelt
Fortau
Akerselva
TEGNFORKLARING
Asfalt
Barstet betong
Trebelegg
Gressarmering
Rullestein
Plen
Trær og større busker
Klippt hekk
Klatreplanter
Stauder
Buskfelt
Benk: betongstomme med treslatemelt & stål på
Natursand
Formsand
Møbler
Avfallsbeholders
Fotosperrer
Sappelmelkast
Belysning: veggarmatur
Belysning: pullert
Belysning: uplight
Stålkant
Sykkelparkering
Port
Bygholt AS
Waldemars Hage 2
Landskapsplan
Endring av rammetillatelse
Sone 3
A1 - 1:200
21.08.06 KBH AH
LP001
E-10
G
21.02.07

Waldemar Thranes gate



Waldemar Thranes gate 75

Lokale for Sushi (oppgang C) og Pizza (oppgang D).

Oversiktsplan – 27.09.10.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL
byggholt@byggholt.no

Dato: 02 NOV. 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200608158-71 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE 75	Eiendom:	218/186/0/0
Tiltakshaver:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - WALDEMAR THRANES GATE 75

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Garasje (gateblokken) unntatt heis.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL
byggholt@byggholt.no

Dato: 18 FEB. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200608158-83 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE 75	Eiendom:	218/186/0/0
Tiltakshaver:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - WALDEMAR THRANES GATE 75

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Oppgang A og B gateblokka.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2010.

Før ferdigattest kan gis må følgende ordnes:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: JM Byggholt AS, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL, byggholt@byggholt.no

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.09.2025
	200608158 - 111 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	WALDEMAR THRANES GATE 75	Eiendom:	218/186/0/0
Tiltakshaver:	JM Byggholt AS	Søker:	JM Byggholt AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Avslag på søknad om ferdigattest - Waldemar Thranes gate 75

Plan- og bygningsetaten avslår søknaden om ferdigattest for oppføring av nybygg, som vi mottok 05.05.2017.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal utstede ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon, som blant annet viser at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen, og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

Dere har ikke sendt inn følgende etterspurt dokumentasjon:
1. Søknad om ansvarsrett og kontrollerklæring for kontroll av prosjektering av brannsikkerhet
o Vedlagt tilleggsdokumentasjon av 25.02.2019 er en kontrollrapport fra Reinertsen AS for byggetrinn 1 av prosjekt «Waldemars hage, Gateblokka» / «Waldemars hage 2». Etaten kan imidlertid ikke se at det er innsendt søknad om ansvarsrett og kontrollerklæring for kontroll av prosjektering av brannsikkerhet for hele tiltaket.
2. Kontrollerklæringer som bekrefter at «sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest» for kontroll av utførelse av grunn- og terrengarbeider og utvendig vann- og avløpsanlegg (Dokken AS), bygningsmessige arbeider (JM Byggholt), sanitærinstallasjoner, varmeinstallasjoner, sprinkleranlegg og

ventilasjon- og klimainstallasjoner (VVS Senteret Norge AS) og bygninger og installasjoner (Thermax AS)
o For nevnte ansvarsområder er det i forbindelse med tidligere søknader om brukstillatelse for deler av tiltaket erklært at sluttkontrollene ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer brukstillatelse, men det er ikke opplyst om hvilke mangler av mindre vesentlig betydning som gjensto som hindret ferdigattest. Det er opplyst om at det gjensto utomhusarbeider som skulle utføres høsten 2010. Kontrollerklæringene synes kun å gjelde den delen av tiltaket det ble søkt om brukstillatelse for.
3. Bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er oversendt dem
o Vi viser til brev fra Vann- og avløpsetaten av 27.01.2012 om mangelfull sluttdokumentasjon til forhåndsuttalelse.

I vårt brev har vi også veiledet dere om at jf. SAK10 § 8-1 sjette ledd skal opprinnelig ansvarlig søker ha oversikt over tiltaket og ha fått informasjon fra ansvarlige foretak om gjenstående forhold ved tidligere søknader om midlertidig brukstillatelse. Hvis vi skal vurdere om gjenstående arbeider var av en slik art at bokstav b kan benyttes må det sendes inn opplysninger om gjenstående arbeider innenfor de ulike ansvarsområdene. Det bør også lages en oversikt over innsendte kontrollerklæringer i byggesaken, med datoer og tidspunkt for når de ble sendt inn. Hvis etaten avgjør at bokstav b kan benyttes for enkelte fagområder må eier eller tiltakshaver avgi erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen. Dette kan dere gjøre i stedet for å sende inn nye kontrollerklæringer, men Plan- og bygningsetaten må vurdere om dere kan benytte dere av bokstav b. Dere har ikke sendt inn disse opplysningene som etterspurt.

I deres svar av 26.04.2021 har dere kun redegjort for at det er vanskelig å finne dokumentasjon i ettertid. Men dere kan innhente nye firma som kan ta ansvar for det utførte arbeidet. Dere har heller ikke sendt inn opplysninger jf. SAK10 § 8-1 sjette ledd. For at vi skal kunne avslutte saken og gi dere ferdigattest må dere sende inn de etterspurte opplysningene i listen over.

Dere har ikke brukstillatelse for hele tiltaket

Vi minner også dere om at dere ikke har brukstillatelse for take-away lokalene i 3.etasje som dere fikk endringstillatelse for i 2010. Dere kan ikke ta i bruk lokalet før dere har fått enten brukstillatelse eller ferdigattest. **Vi registrerer at lokalene er tatt i bruk og varsler dermed samtidig om at vi vurderer å pålegge dere å ferdigstille den delen av tiltaket om dere ikke sender inn søknad om brukstillatelse eller ferdigattest innen 27.02.2026.**

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Vilkårene for ferdigattest er ikke oppfylt og Plan- og bygningsetaten avslår derfor søknaden om ferdigattest.

Klagefristen er tre uker

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

Lovgrunnlag

- Krav om at tiltak skal avsluttes med ferdigattest er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 første ledd
- Krav som må oppfylles for at tiltaket skal få ferdigattest er hjemlet i pbl. § 21-10 første og andre ledd og SAK10 § 8.1
- Muligheten og vilkår for midlertidig brukstillatelse er hjemlet i pbl. § 21-10 tredje ledd og SAK10 § 8.1
- Kommunens plikt til å pålegge ferdigstillelse er hjemlet i pbl. § 21-10 tredje ledd

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

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

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

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

1. Eiendommen

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

Doknr: 302623 Tinglyst: 28.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829350122	JM Byggholt AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 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.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 15/2-2010

Dato	Utstederens underskrift
9/11-09	MAGNUS BERG ANDERS T. GUNDERSEN

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)

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).

Rettet opp etter avtale med Kjell Sygstad 20/4-2010 Kjell Sygstad

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)
Reed, 9/11-09	Anders T Gundersen ANDERS T. GUNDERSEN MAGNUS BERG	Ihht. firmaattest for JM Byggholt AS

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	247		1-162	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
20/4-2010	Bent Daniels 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
9/11-09	MAGNUS BERG ANDERS T. GUNDERSEN

Waldemars Hage 2

Gnr 218, bnr 247 i Oslo

Vedlegg til seksjonsbegjæring

Darres gate 10

Seks-nr	For-mål	Brøk (Tel-ler)	Til-leggs-del
001	B	32	B
002	B	55	B
003	B	57	BG
004	B	52	B
005	B	47	B
006	B	57	B
007	B	50	B
008	B	91	B
009	B	70	B
010	B	72	B
011	B	91	B
012	B	70	B
013	B	67	B
014	B	72	B
015	B	91	B
016	B	70	B
017	B	67	B
018	B	72	B
019	B	91	B
020	B	70	B
021	B	67	B
022	B	72	B
023	B	91	B
024	B	70	B
025	B	67	B
026	B	72	B
027	B	90	B
028	B	67	B
029	B	67	B
030	B	72	B
031	B	72	B
032	B	72	B
033	B	72	B
034	B	72	B
035	B	72	B
036	B	72	B
037	B	72	B
038	B	72	B
Subsum tell		2655	

Darres gate 12

Seks-nr	For-mål	Brøk (Tel-ler)	Til-leggs-del
039	B	39	BG
040	B	58	BG
041	B	57	BG
042	B	43	BG
043	B	53	B
044	B	85	BG
045	B	57	B
046	B	43	B
047	B	53	B
048	B	37	B
049	B	78	B
050	B	79	B
051	B	38	B
052	B	61	B
053	B	52	B
054	B	67	B
055	B	42	B
056	B	62	B
057	B	71	B
058	B	52	B
059	B	67	B
060	B	42	B
061	B	72	B
062	B	71	B
063	B	52	B
064	B	67	B
065	B	42	B
066	B	72	B
067	B	71	B
068	B	52	B
069	B	67	B
070	B	42	B
071	B	72	B
072	B	71	B
073	B	52	B
074	B	67	B
075	B	42	B
076	B	72	B
077	B	71	B
078	B	72	B
079	B	71	B
080	B	72	B
081	B	71	B
082	B	72	B
083	B	71	B
084	B	72	B
Subsum tell		2792	

Darres gate 14

Seks-nr	For-mål	Brøk (Tel-ler)	Til-leggs-del
085	B	39	BG
086	B	58	BG
087	B	57	BG
088	B	53	B
089	B	85	BG
090	B	57	B
091	B	53	B
092	B	70	B
093	B	56	B
094	B	38	B
095	B	61	B
096	B	52	B
097	B	67	B
098	B	62	B
099	B	71	B
100	B	52	B
101	B	67	B
102	B	72	B
103	B	71	B
104	B	52	B
105	B	67	B
106	B	72	B
107	B	71	B
108	B	52	B
109	B	67	B
110	B	72	B
111	B	71	B
112	B	52	B
113	B	67	B
114	B	72	B
115	B	71	B
116	B	72	B
117	B	71	B
118	B	72	B
119	B	71	B
120	B	72	B
121	B	71	B
122	B	72	B
Subsum tell		2428	

Darres gate 16

Seks-nr	For-mål	Brøk (Tel-ler)	Til-leggs-del
123	B	66	BG
124	B	86	BG
125	B	31	BG
126	B	47	B
127	B	66	B
128	B	87	B
129	B	71	B
130	B	70	B
131	B	90	B
132	B	71	B
133	B	52	B
134	B	70	B
135	B	90	B
136	B	71	B
137	B	52	B
138	B	70	B
139	B	90	B
140	B	71	B
141	B	52	B
142	B	70	B
143	B	90	B
144	B	71	B
145	B	52	B
146	B	70	B
147	B	90	B
148	B	71	B
149	B	52	B
150	B	67	B
151	B	90	B
152	B	71	B
153	B	72	B
154	B	71	B
155	B	72	B
156	B	71	B
157	B	72	B
158	B	71	B
159	B	72	B
Subsum tell		2598	

Nærinsseksjoner

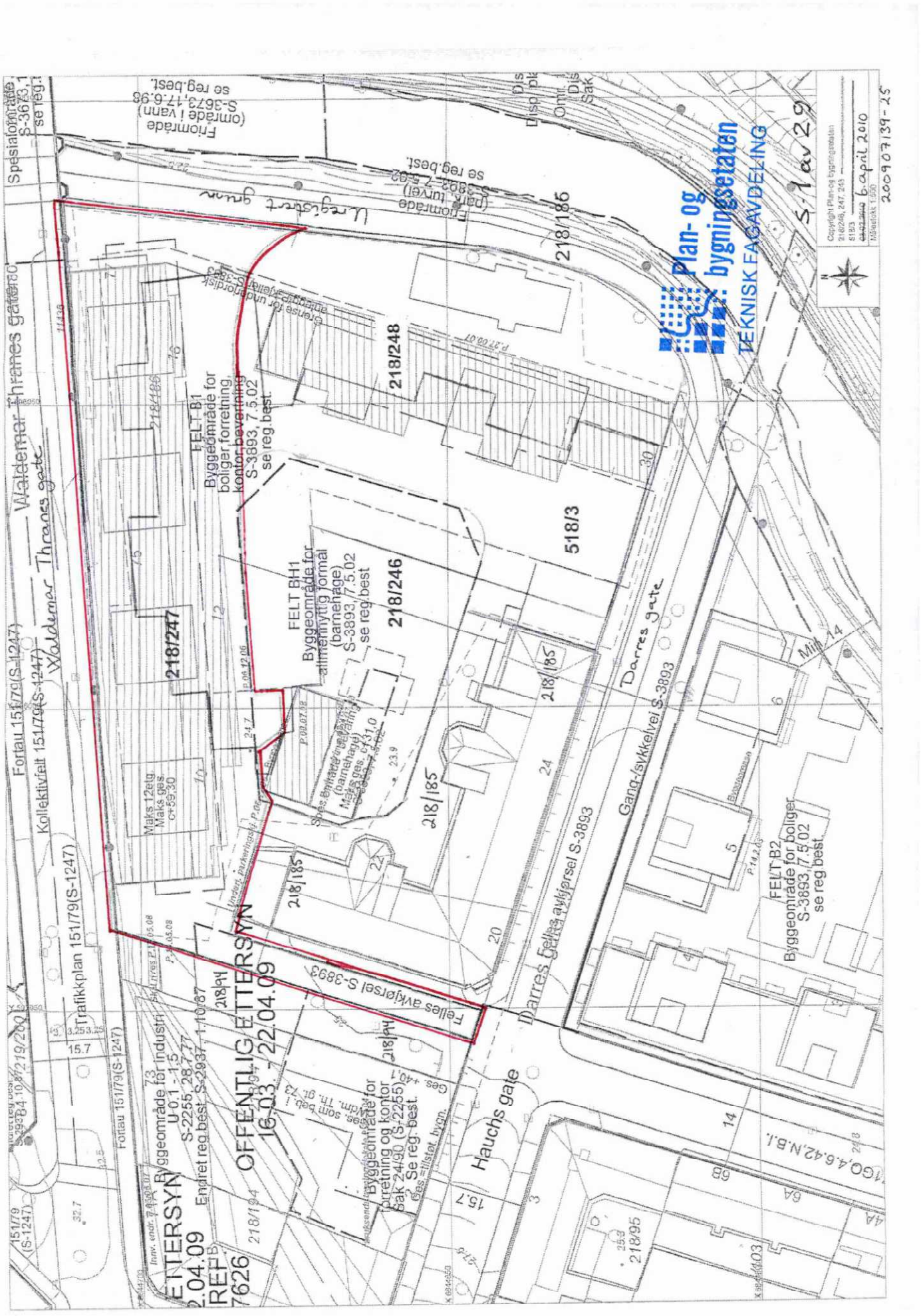
160	N	88
161	N	76
162	N	57
Subsum tell		221

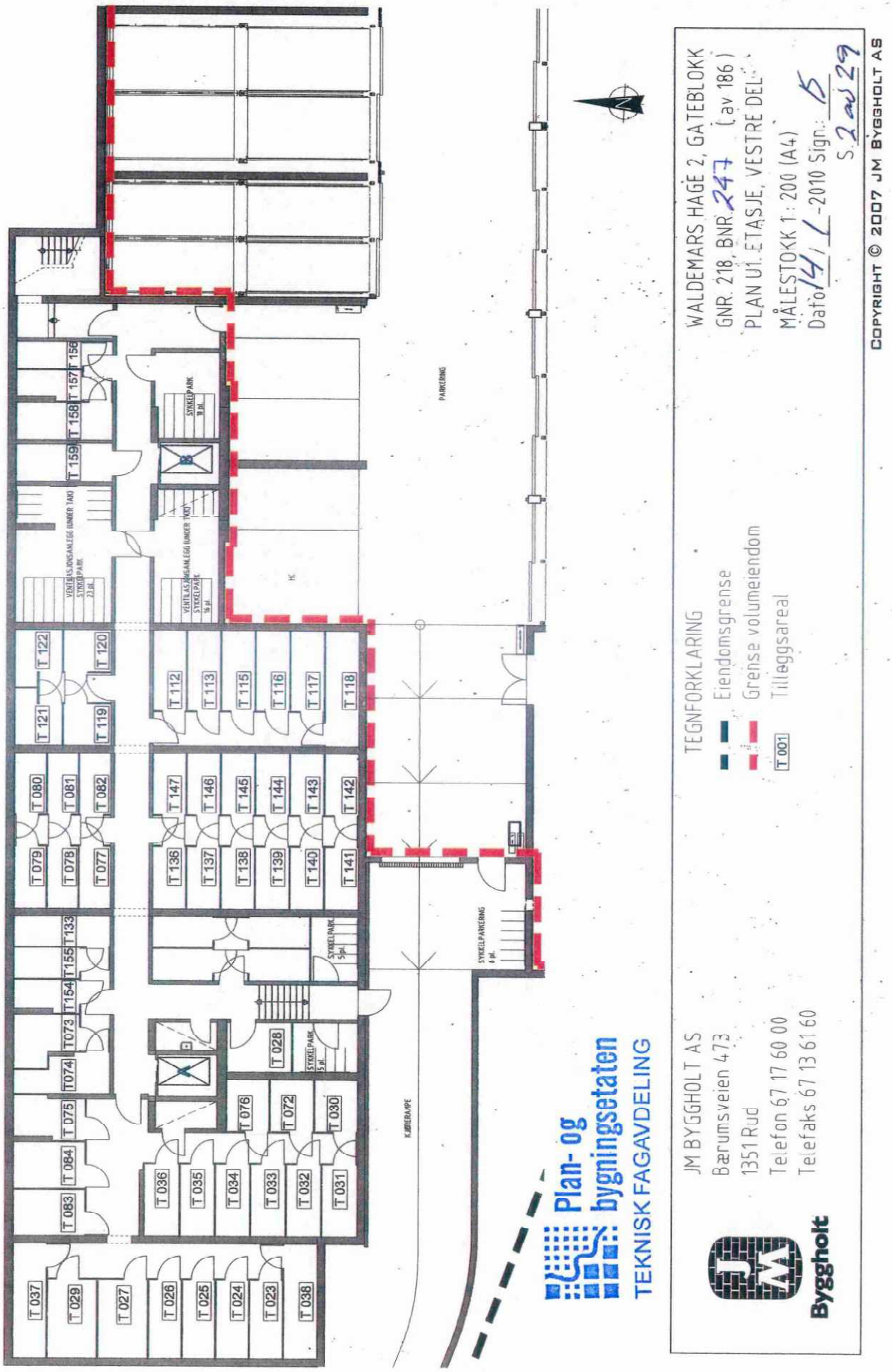
Sum nærin	**221**
Sum bolige	**10473**
Sum teller	**10694 nevner**

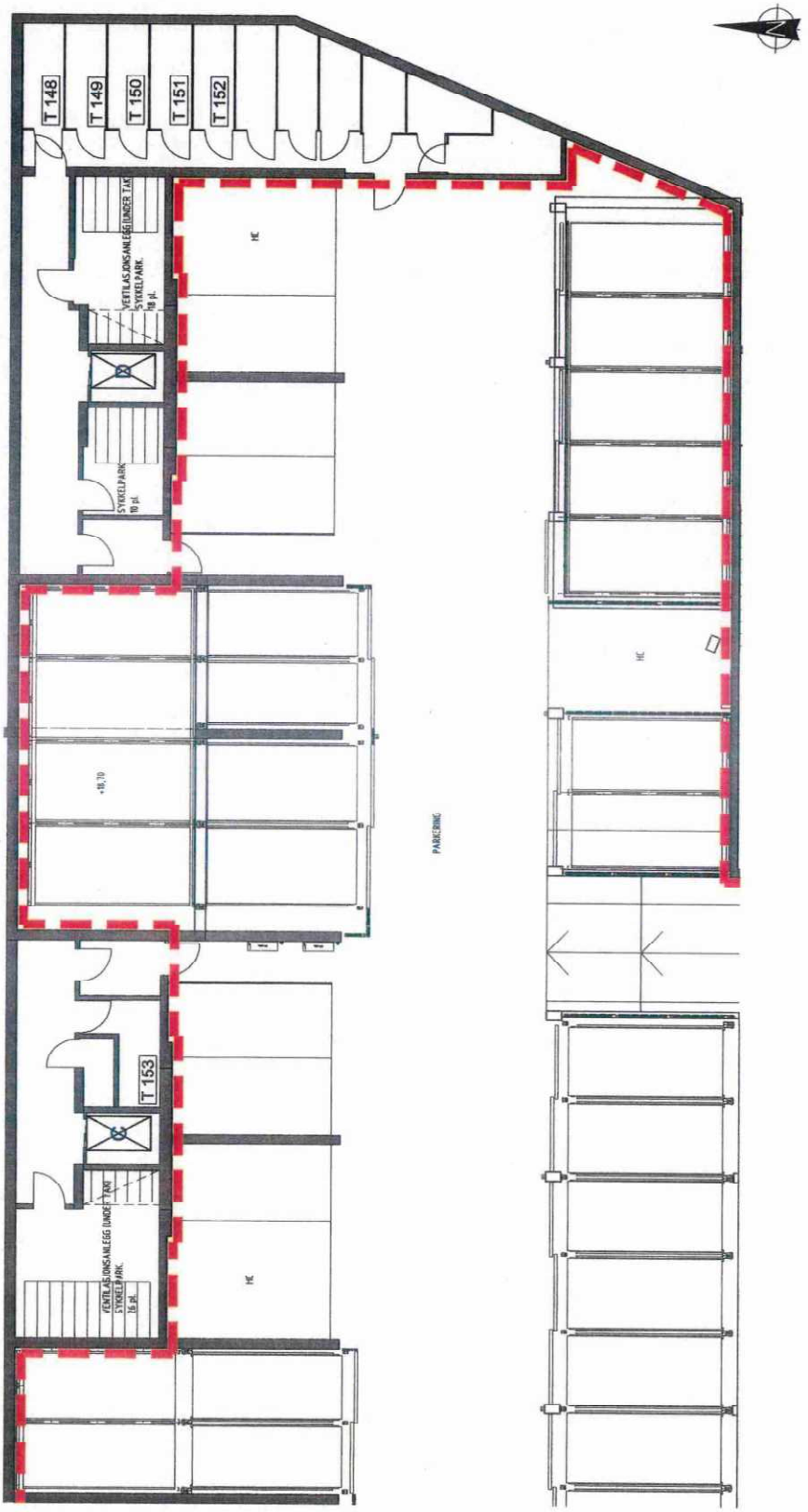
JM Byggholt AS
Rud, den 13.10.09
Kjell Systad

Magnus Berg (adm dir)

Anders T. Gundersen (styremedl


Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
S-1 av 29
200907139-25
6 april 2010
Waldemar Thranes gate
Kollektivfelt 151/79(S-1247)
Fortau 151/79(S-1247)
Trafikkplan 151/79(S-1247)
Spesialområde S-3673,1 se reg.1
Friområde (område i vann) S-3673,17.6.98 se reg.best.
Friområde (park, turvei) S-3802 7.5.02 se reg.best.
Registrert grunn
218/186
218/248
218/246
218/247
218/185
518/3
FELT B1
Byggeområde for boliger,forretning, kontorbevertning
S-3893, 7.5.02
se reg.best.
FELT BH1
Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
S-3893, 7.5.02
se reg.best
Maks 12etg
Maks ges c+59,30
Darres gate
Darres gate avkjørsel S-3893
Gang-/sykkelvei S-3893
Fellas avkjørsel S-3893
Hauchs gate
FELT B2
Byggeområde for boliger
S-3893, 7.5.02
se reg best.
Byggeområde for industri U 0.1 - 1.5
S-2255 28.7.77
Endret reg.best. S-2937 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
Bak 24/30 (S-2255)
Se reg. best.
OFFENTLIG ETTERSYN
16.03. - 22.04.09
ETTERSYN
2.04.09
REF.
7626


PARKERING
KJØREBANE
SYKKELPARKERING
1 pl.
SYKKELPARK.
5 pl.
SYKKELPARK.
5 pl.
SYKKELPARK.
9 pl.
VENTILAS./INNGANGSEGG (UNDER TAK)
SYKKELPARK.
23 pl.
VENTILAS./INNGANGSEGG (UNDER TAK)
SYKKELPARK.
16 pl.
T 037
T 029
T 027
T 026
T 025
T 024
T 023
T 038
T 083
T 084
T 036
T 035
T 034
T 033
T 032
T 031
T 075
T074
T 076
T 072
T 030
T 073
T154
T 155
T133
T 028
T 079
T 078
T 077
T 080
T 081
T 082
T 136
T 137
T 138
T 139
T 140
T 141
T 147
T 146
T 145
T 144
T 143
T 142
T 121
T 122
T 119
T 120
T 112
T 113
T 115
T 116
T 117
T 118
T 158
T 157
T 156
T 159
TEGNFORKLARING
Eiendomsgrense
Grense volumeieiendom
T 001
Tilleggsareal
WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN U1. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1:200 (A4)
Dato 14/1-2010 Sign.: IS
S. 2 av 29
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Bygghoit
COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS



TEGNFORKLARING
Grense volumeiendom
T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN U1. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato 14/4-2010 Sign.:
S3 av 29

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Bygholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

Byggholt

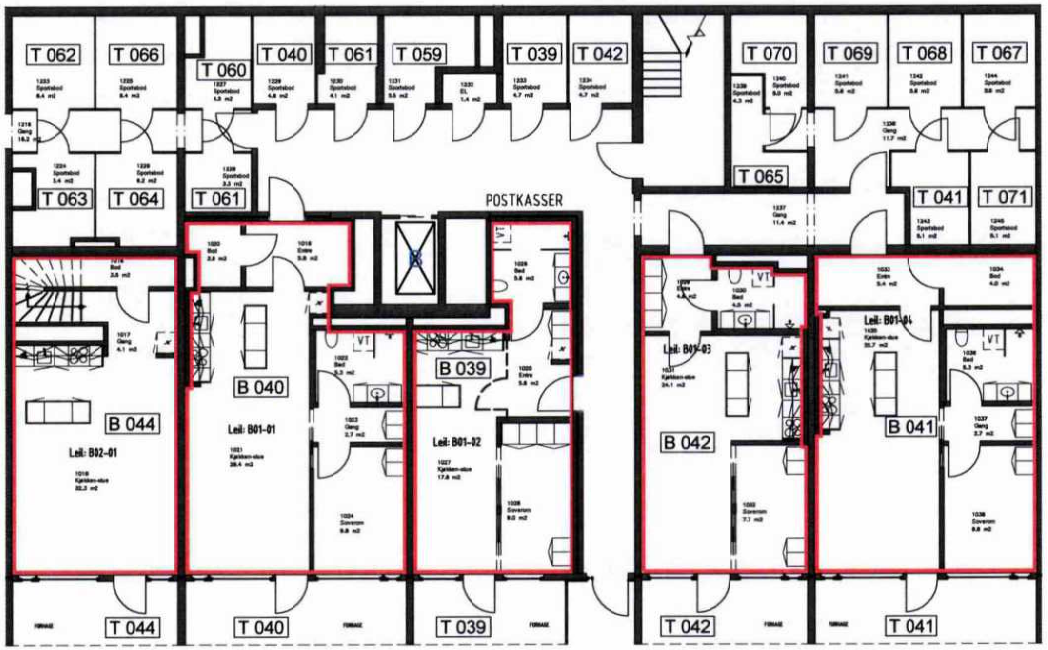
TEGNFORKLARING

——	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 01. ETASJE, DARRES GATE 10
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: 15
S. 4 av 29

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

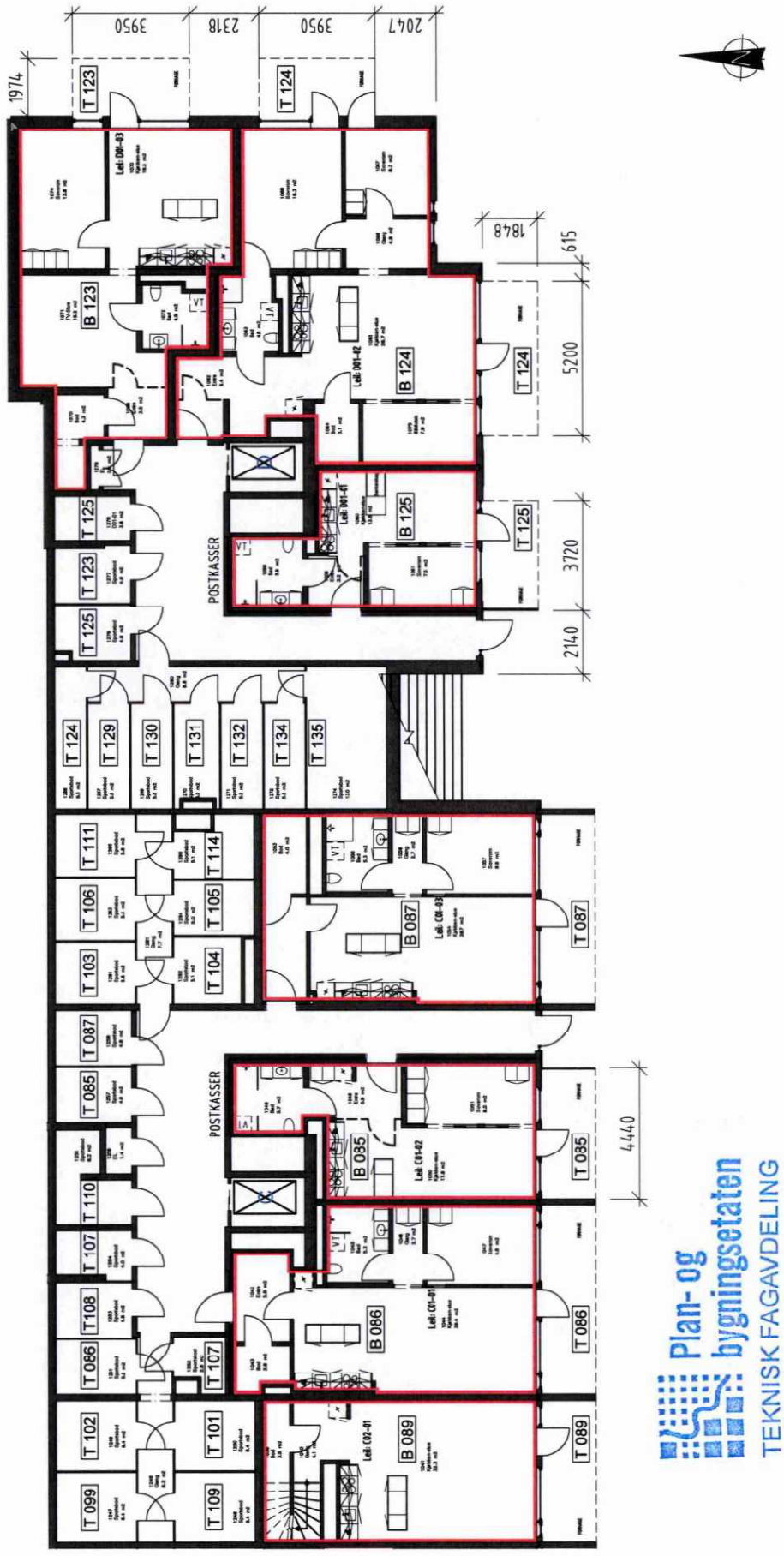
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 01. ETASJE, DARRES GATE 12
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6/11-2009 Sign.:
S. 5 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS



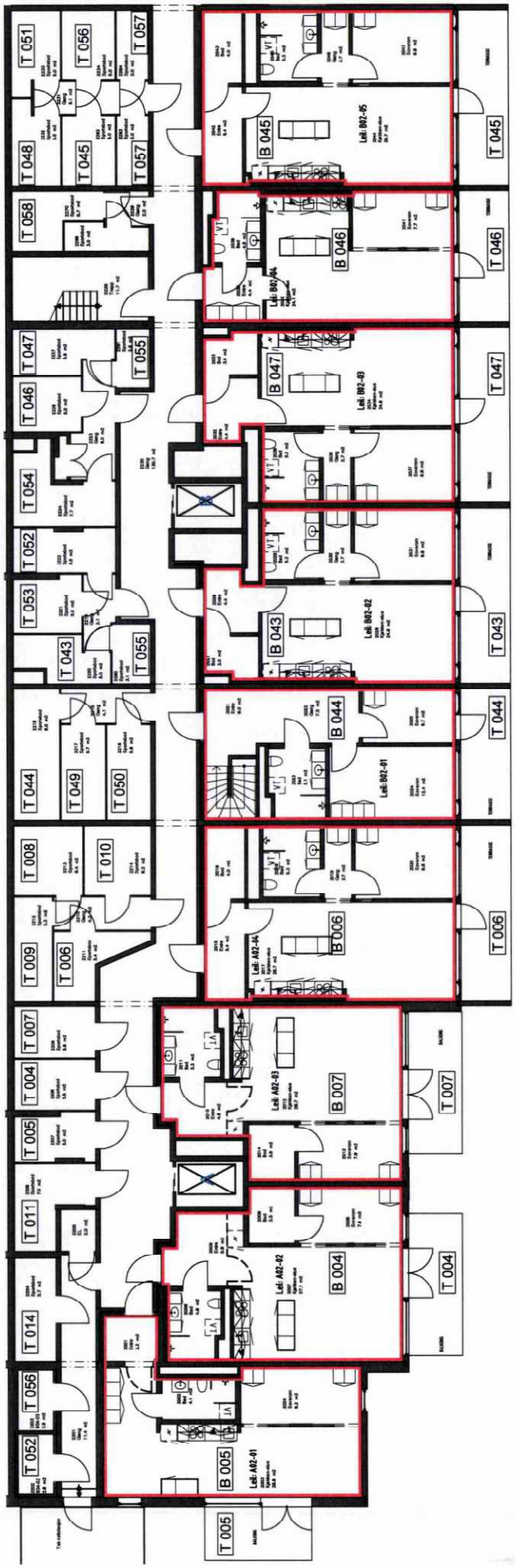
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 01. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: B
S. 6 av 29

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Bygholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS





TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 02. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11-2009 Sign: B
S. Tau 29

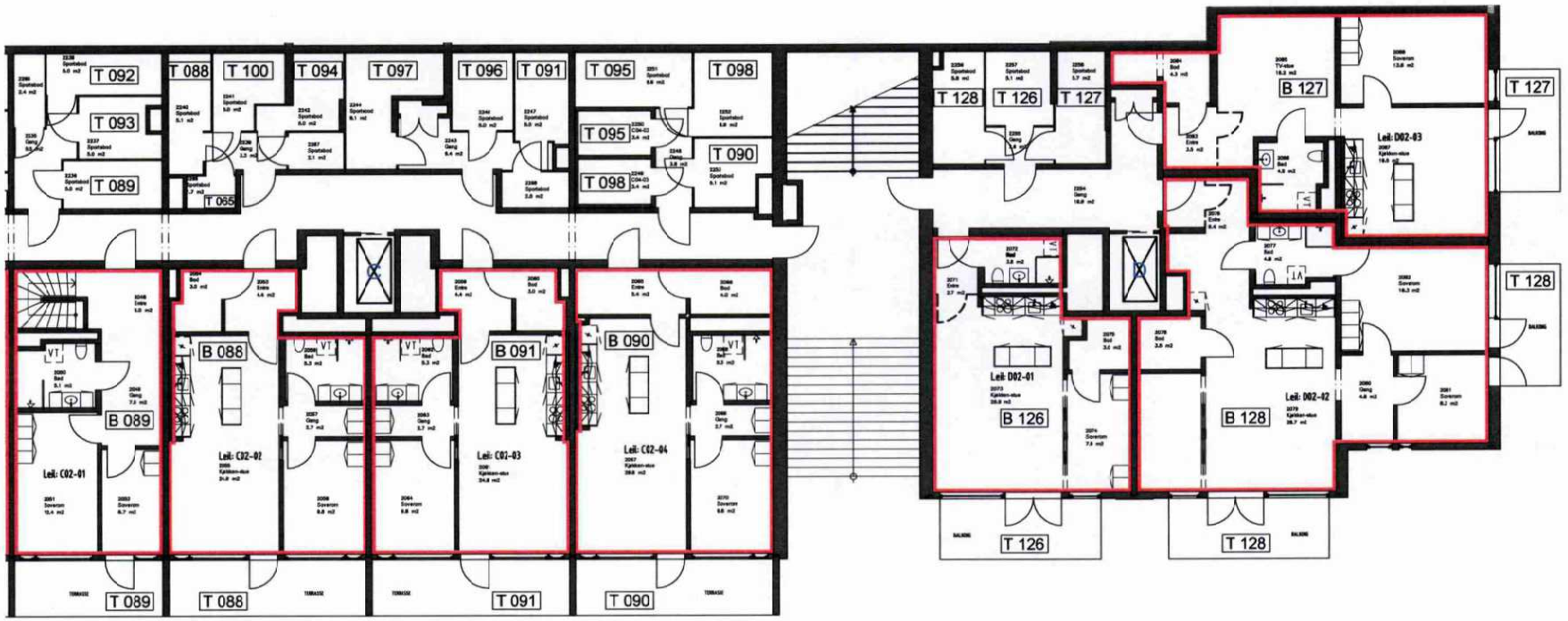
COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Bygholt

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

Byggholt

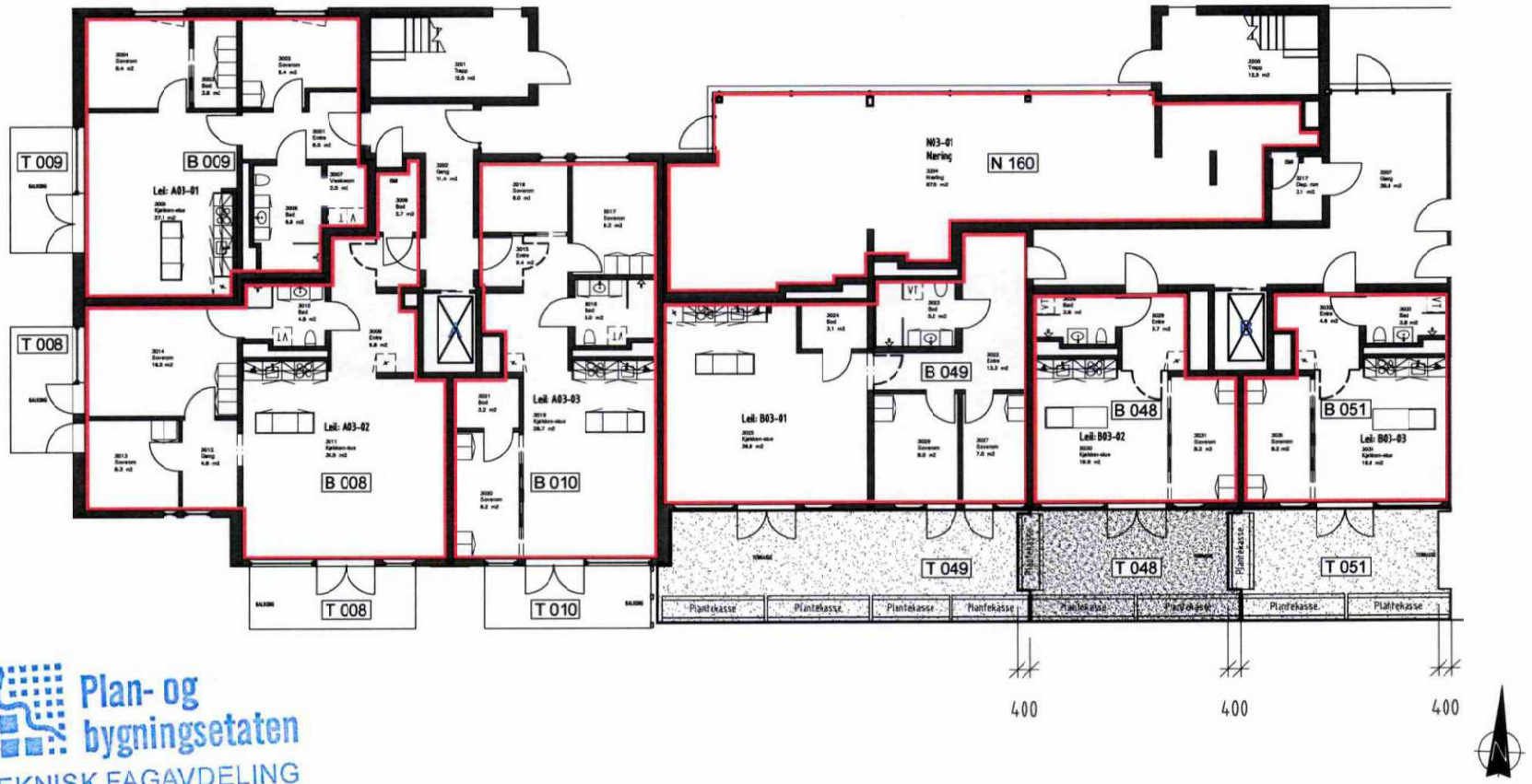
TEGNFORKLARING

—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 02. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: K
S. 8 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

Byggholt

TEGNFORKLARING

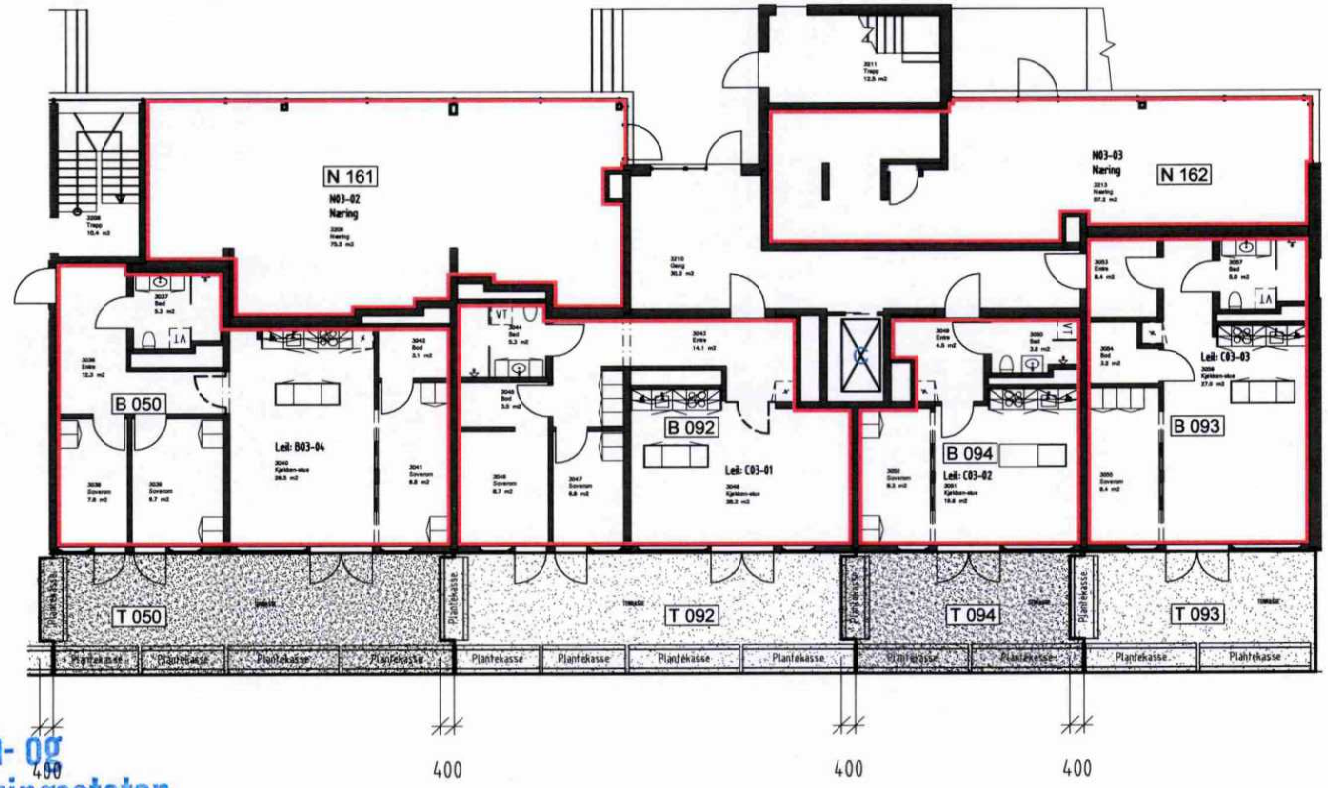
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal
- Privat terrasse
- Privat terrasse

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 03. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: F
S. 9 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

Byggholt

TEGNFORKLARING

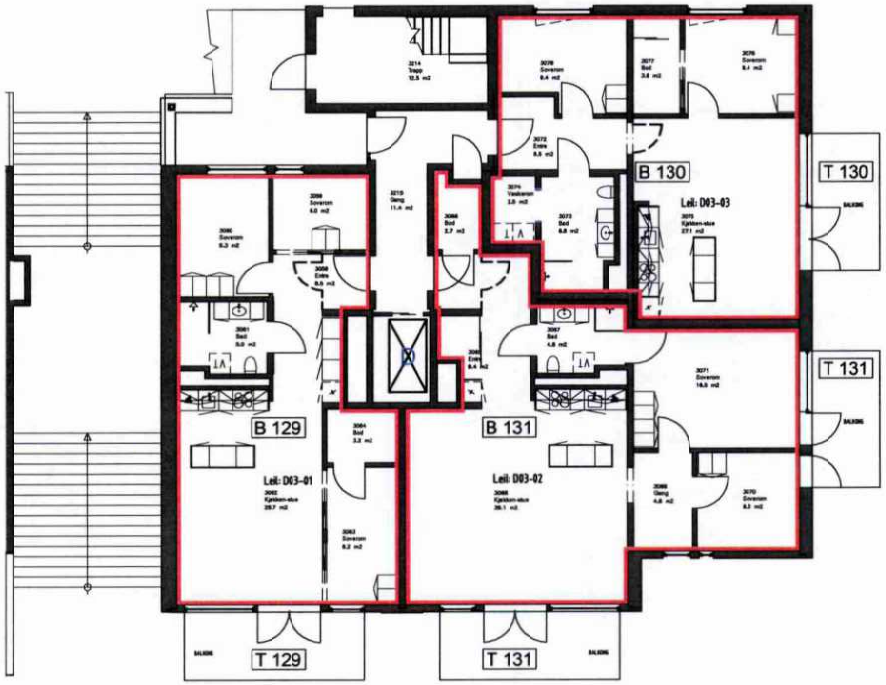
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal
- Privat terrasse
- Privat terrasse

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 03. ETASJE, MIDTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: B
S. 10 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

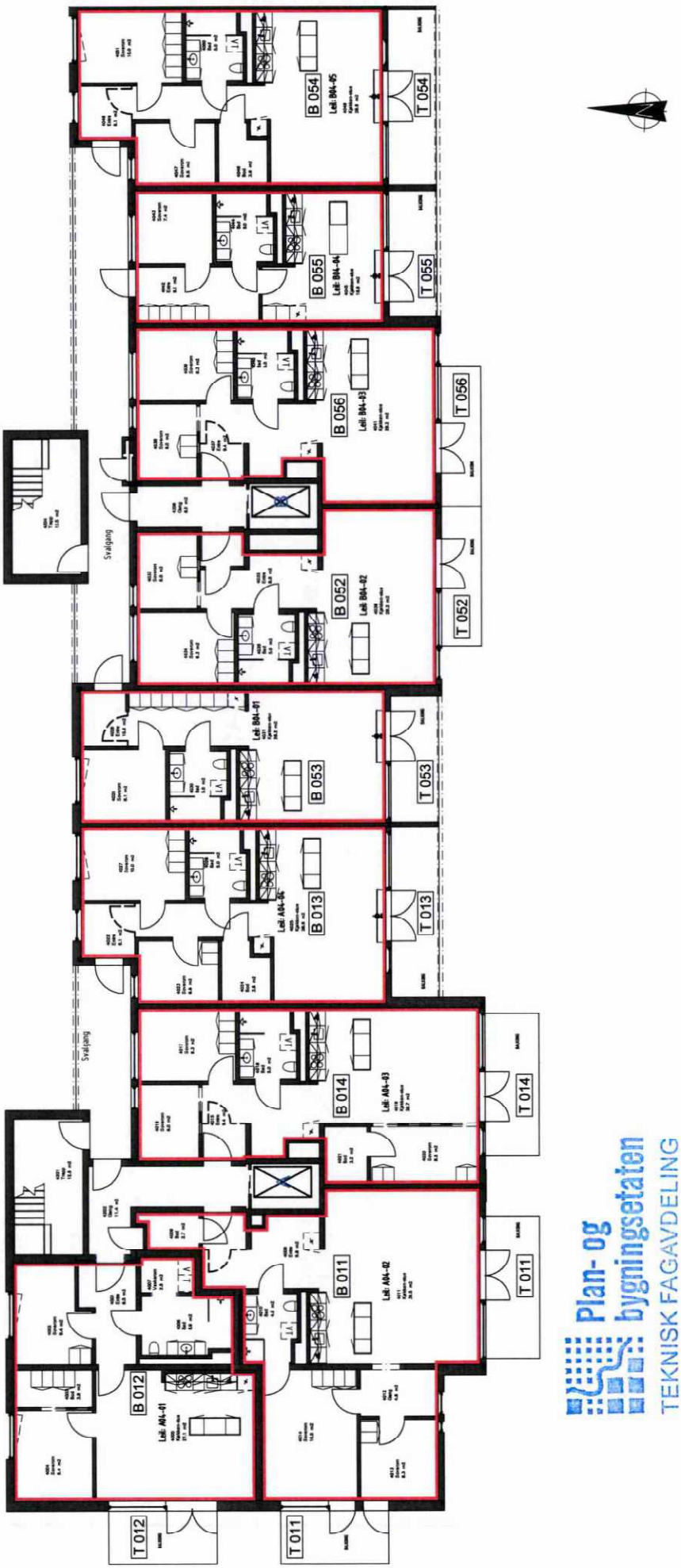
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

——	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 03. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: IS
S. 11 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

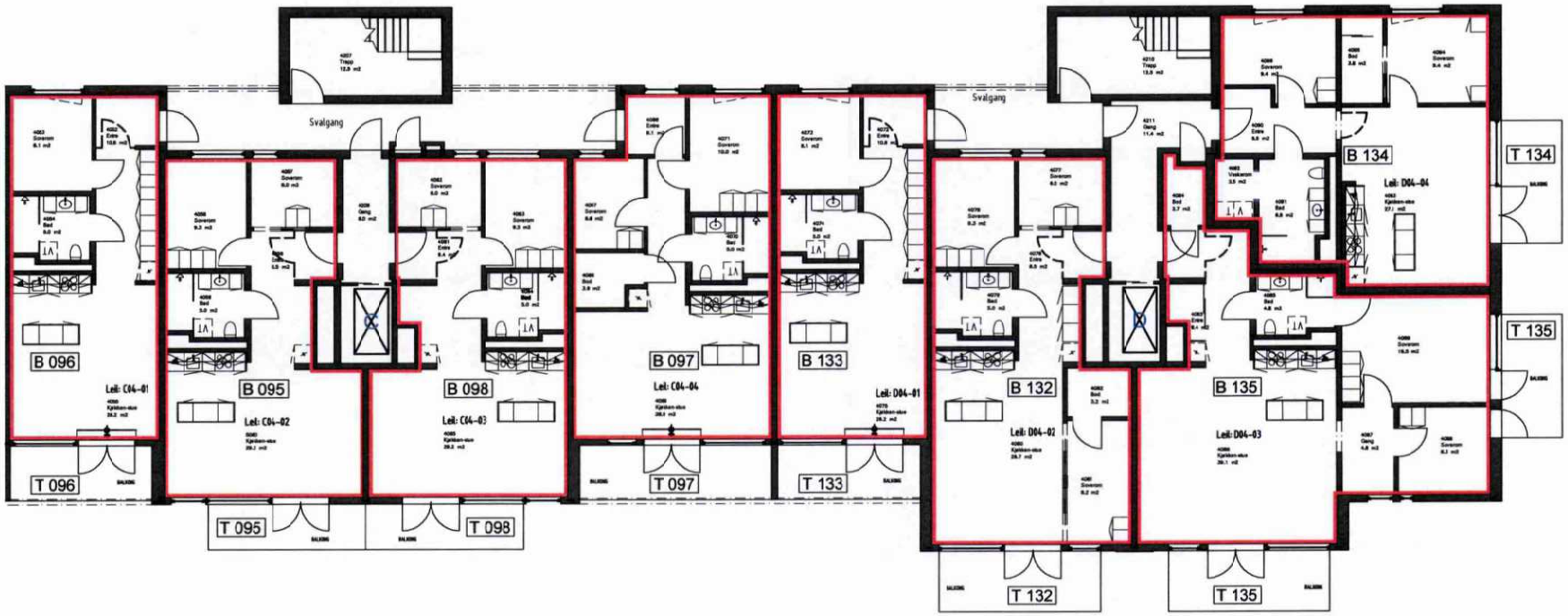
WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 04. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: IS
S. 12 av 29

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Byggholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

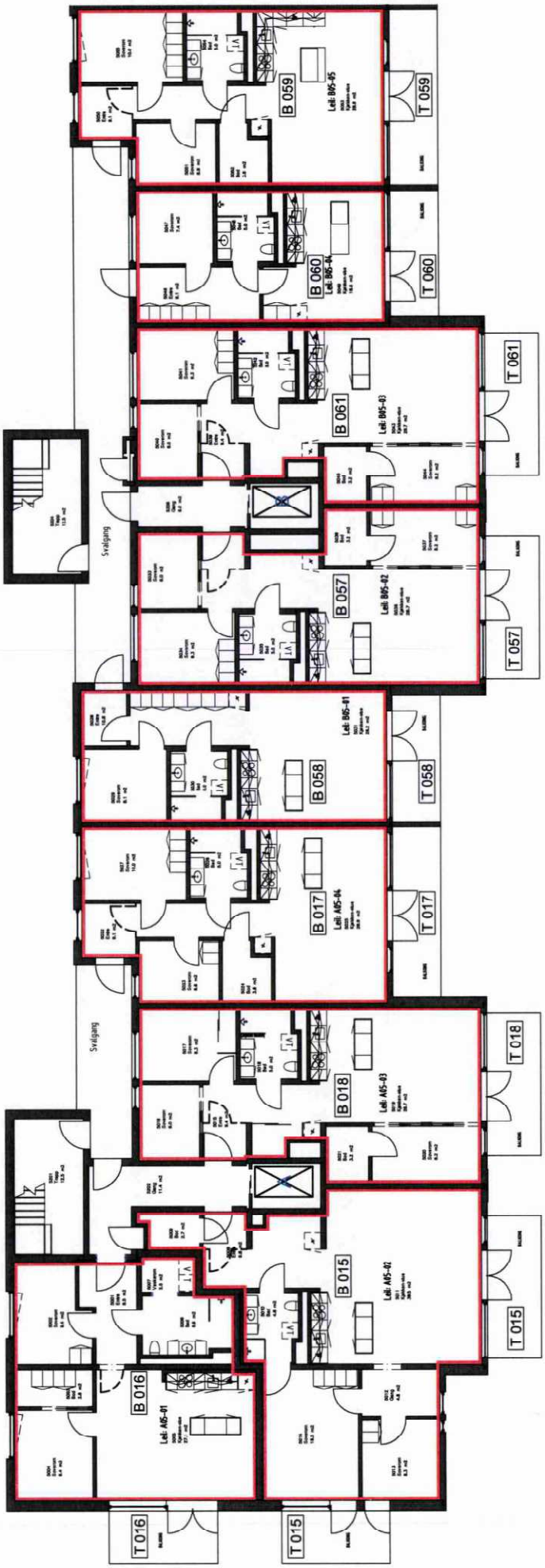
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 04. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11-2009 Sign.: 15
S. 13 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS



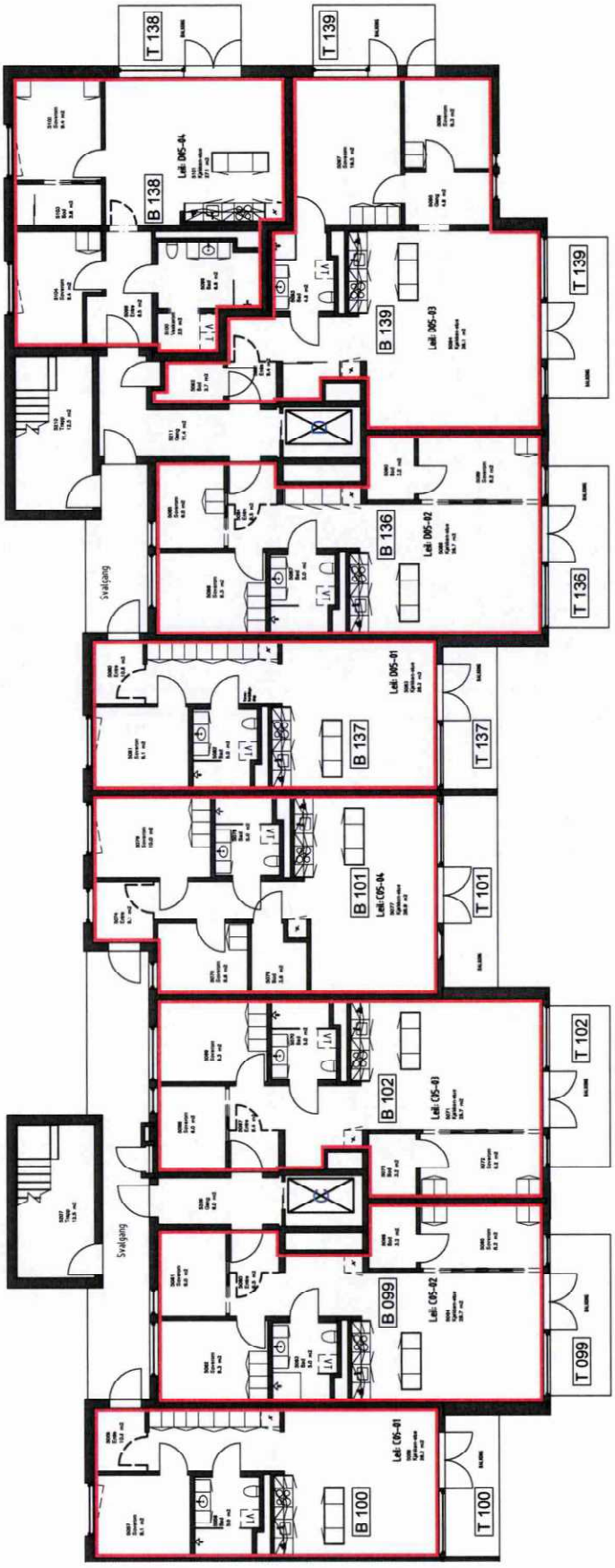
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 05. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1: 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: B
S. 14 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Byggholt



TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 05. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: B
S. 15 pav 29

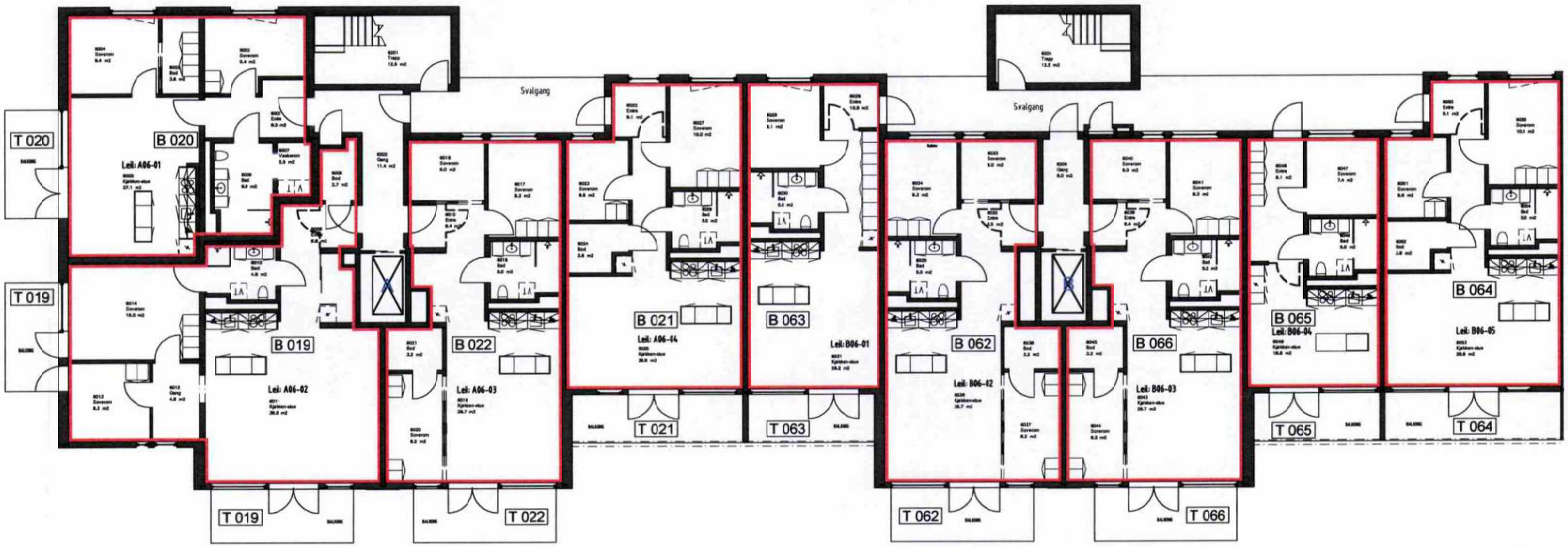
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Bygholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

Byggholt

TEGNFORKLARING

—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 06. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: IS
S. 16 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

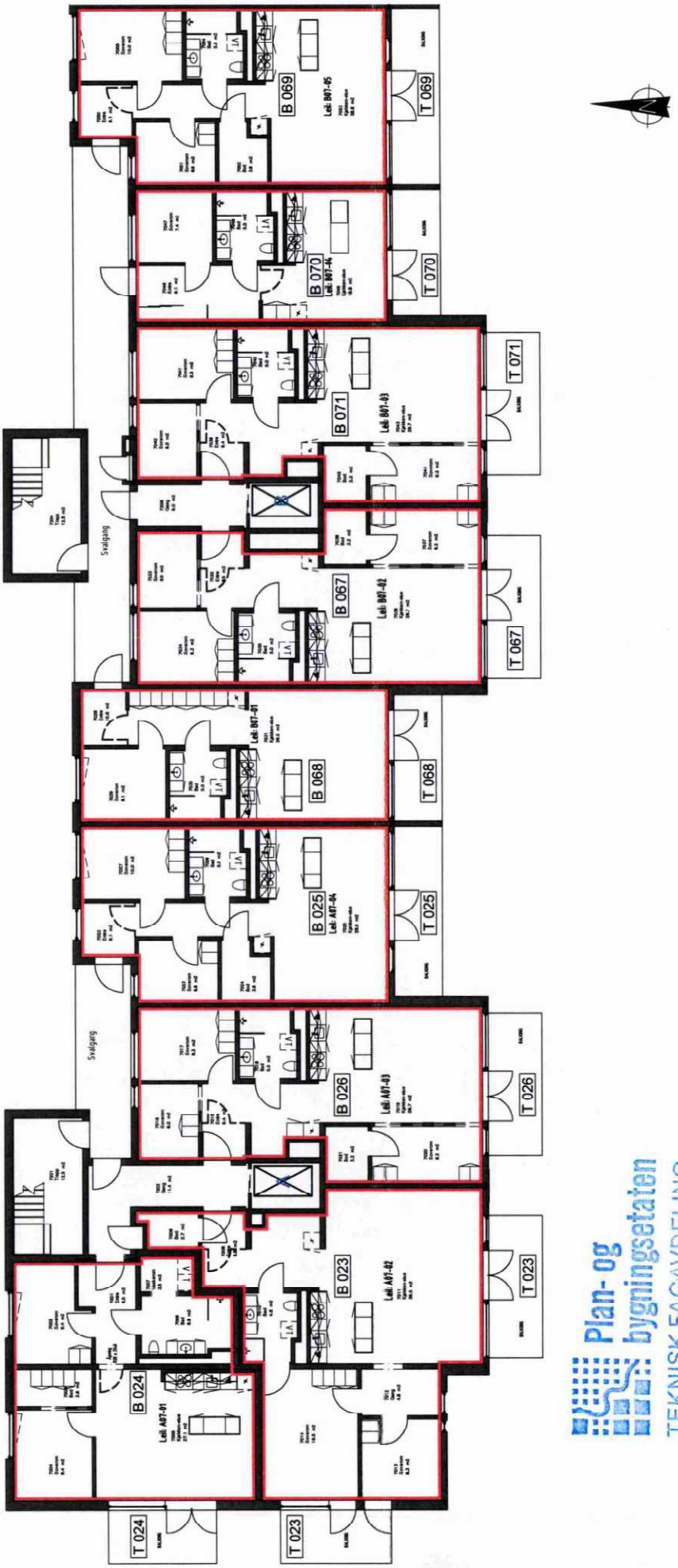
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

——	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 06. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: K
S. 17 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS



TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 07. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: KS
S. 18 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

Byggholt

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

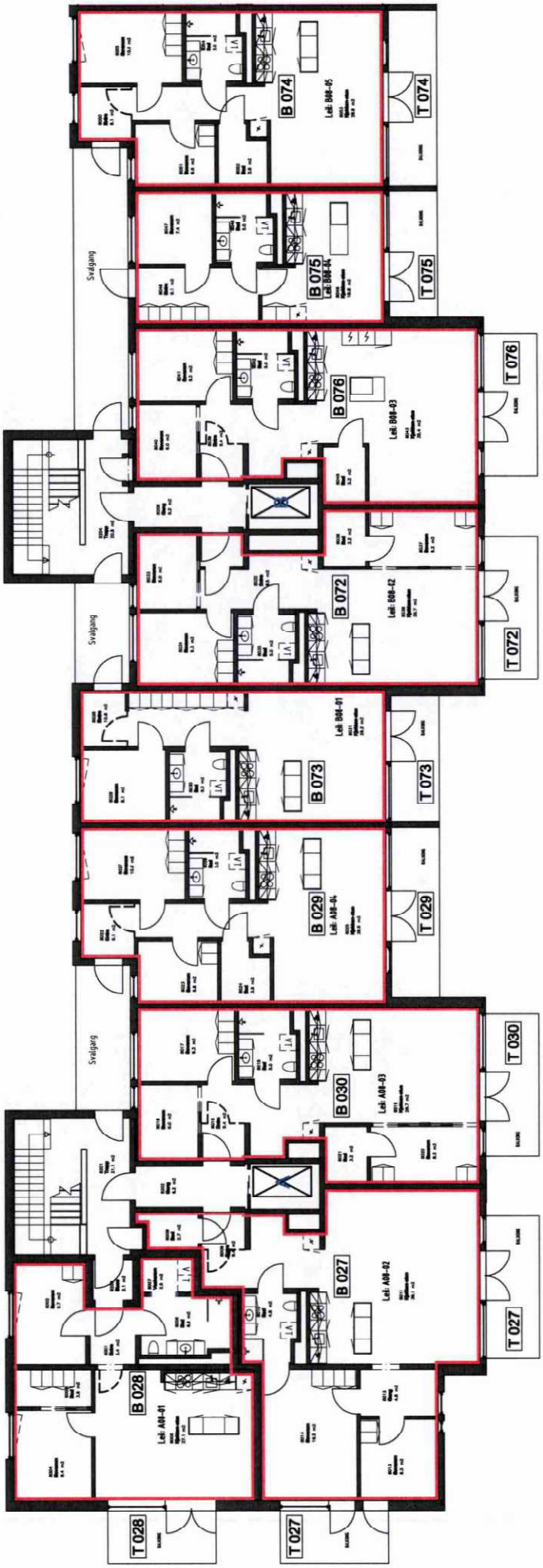
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 07. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: K
S. 19 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

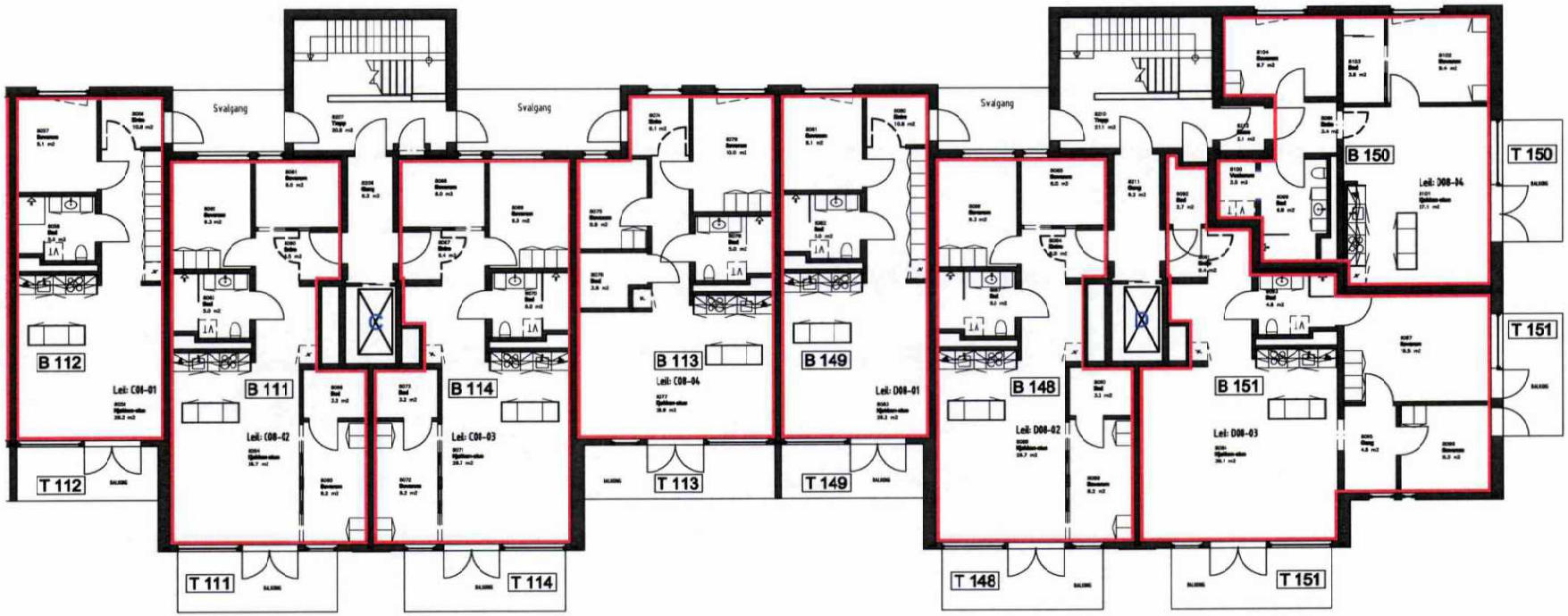
WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 08. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11-2009 Sign.: 15
S. 20 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Byggholt

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

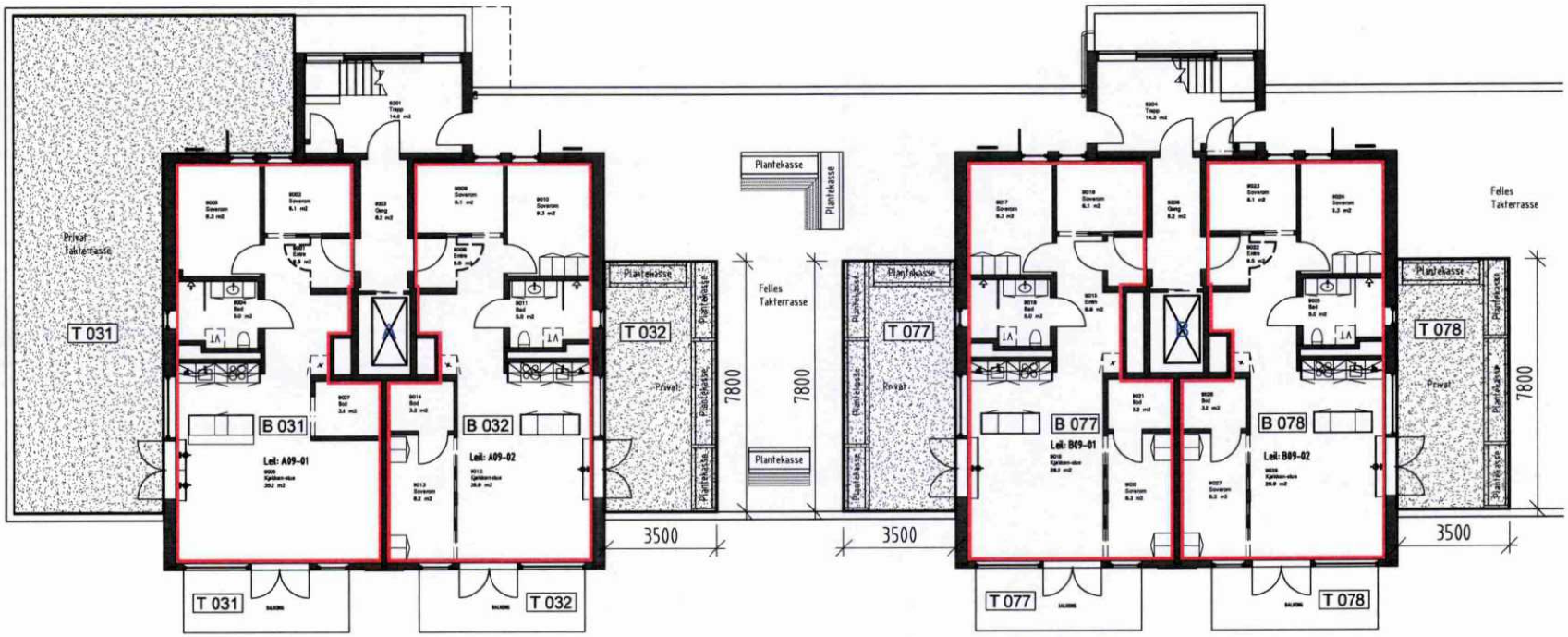
TEGNFORKLARING

——	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR 247 (av 186)
PLAN 08. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: B
S. 21 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

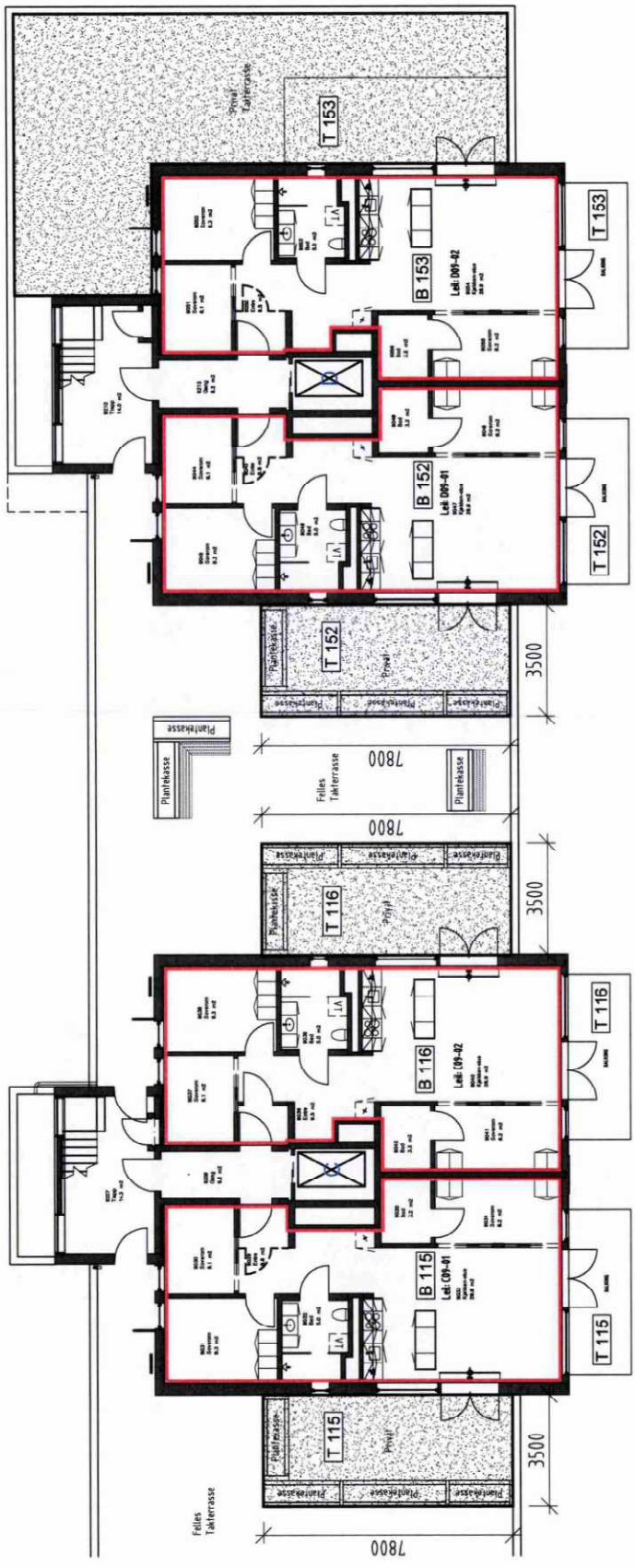
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal
- Privat takterrasse

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 09. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: IS
S. 22 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS



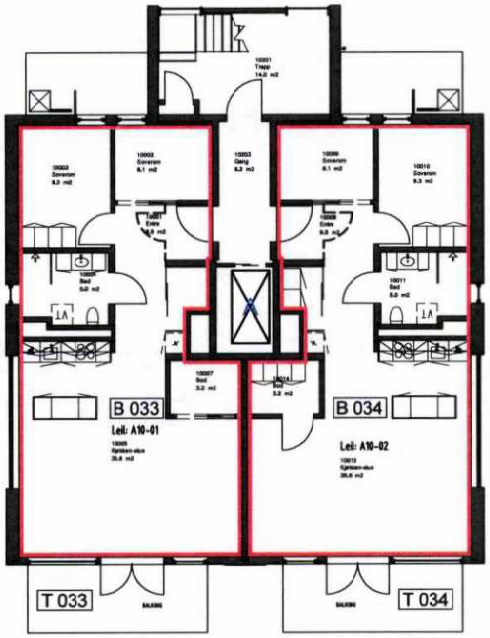
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

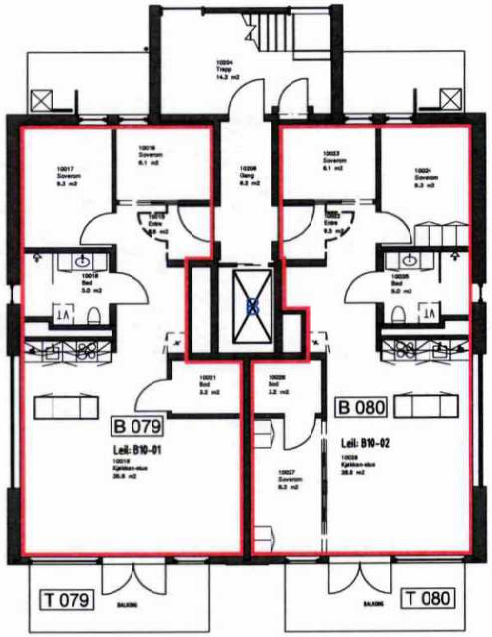
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal
Privat takterrasse

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 09. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: B
S. 23 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60
Byggholt





Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

——	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

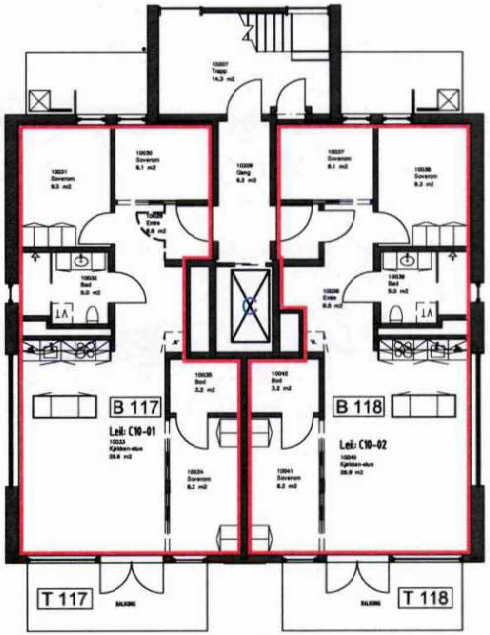
WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 10. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: B
S. 24 av 29

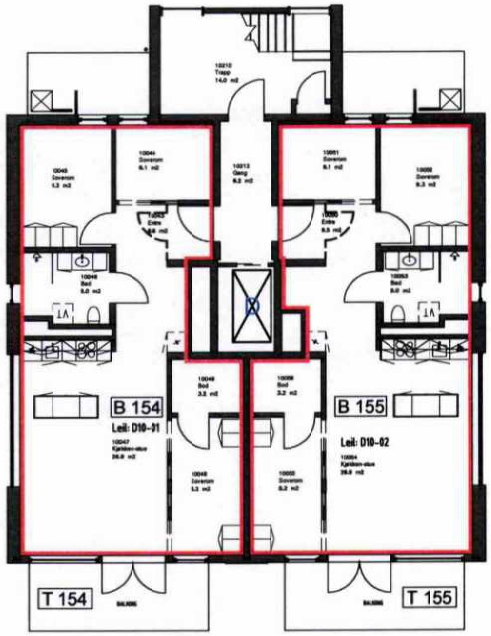
COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22





Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

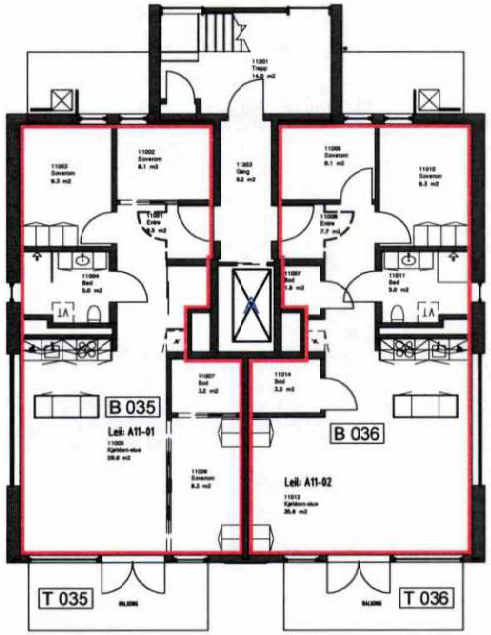
—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

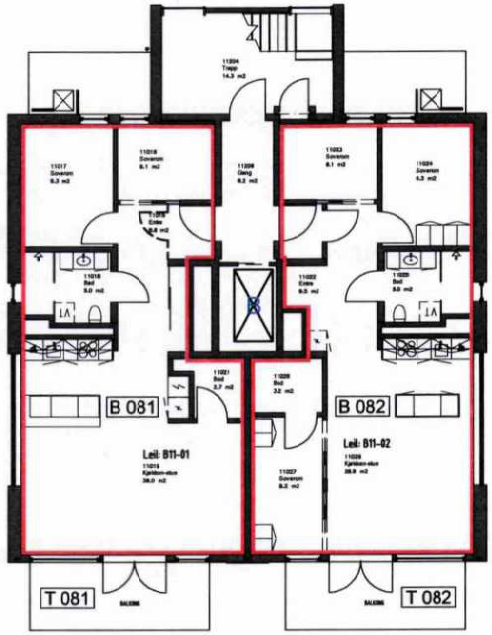
WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 10. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: IS
S. 25 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22





Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

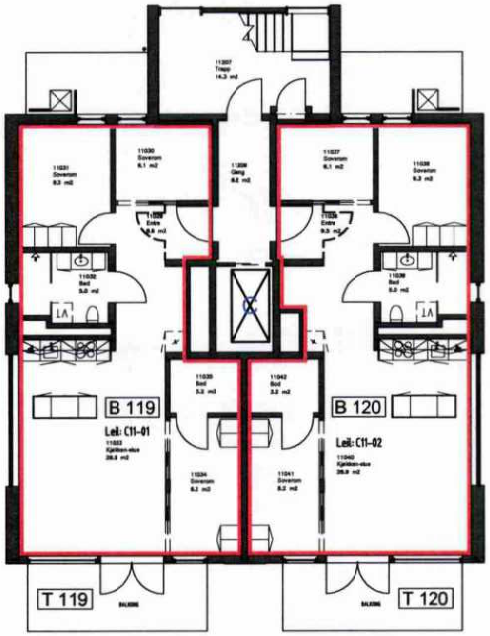
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

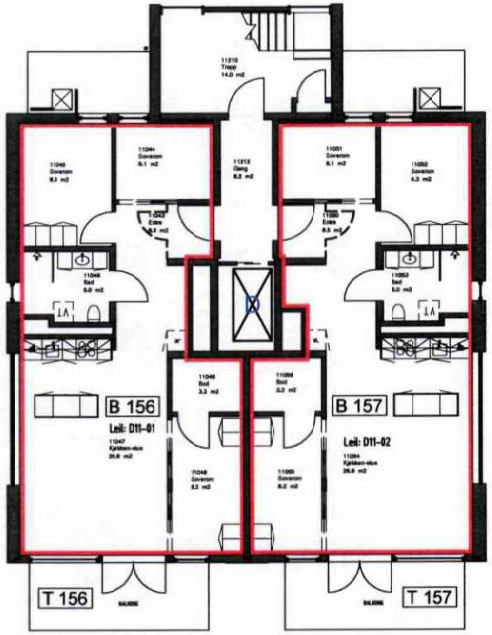
WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 11. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: IS
S. 26 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22





Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

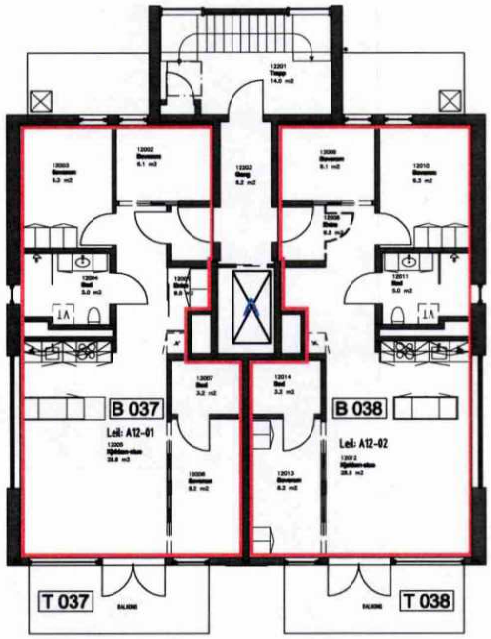
—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

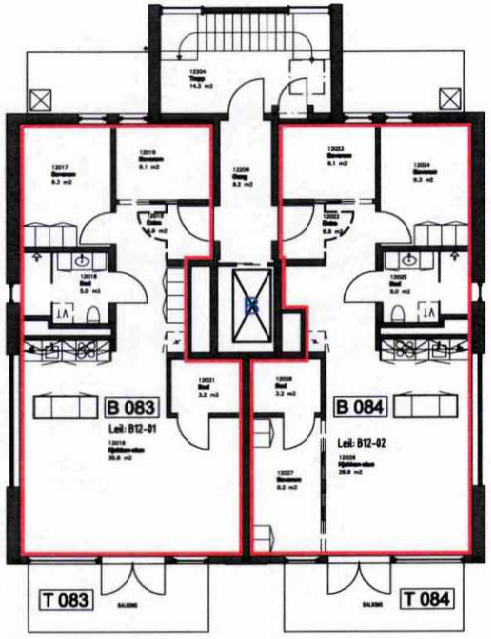
WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 11. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11 -2009 Sign.: IS
S. 27 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22





Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

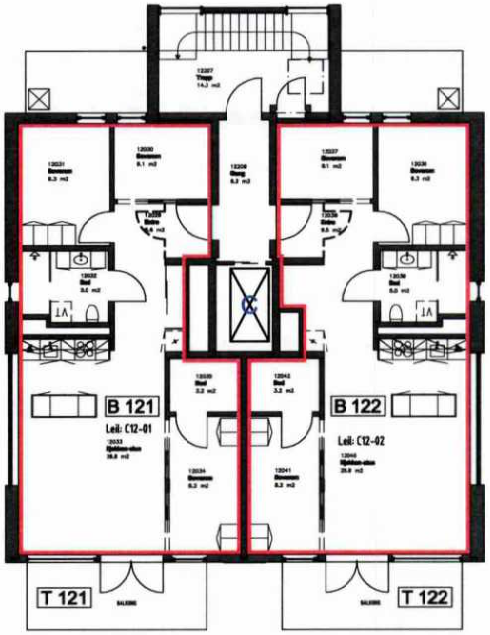
——	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

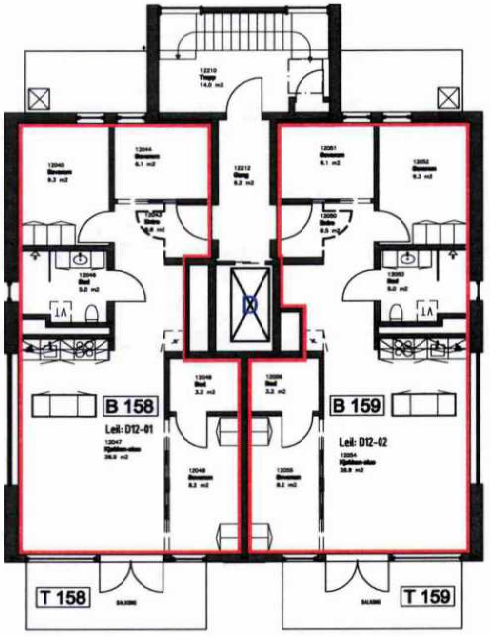
WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 12. ETASJE, VESTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6 / 11-2009 Sign.: IS
S. 28 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/30623/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 14:22





Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Telefaks 67 13 61 60

TEGNFORKLARING

—	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, GATEBLOKK
GNR. 218, BNR. 247 (av 186)
PLAN 12. ETASJE, ØSTRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 6/11 -2009 Sign.: IS
S. 29 av 29

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

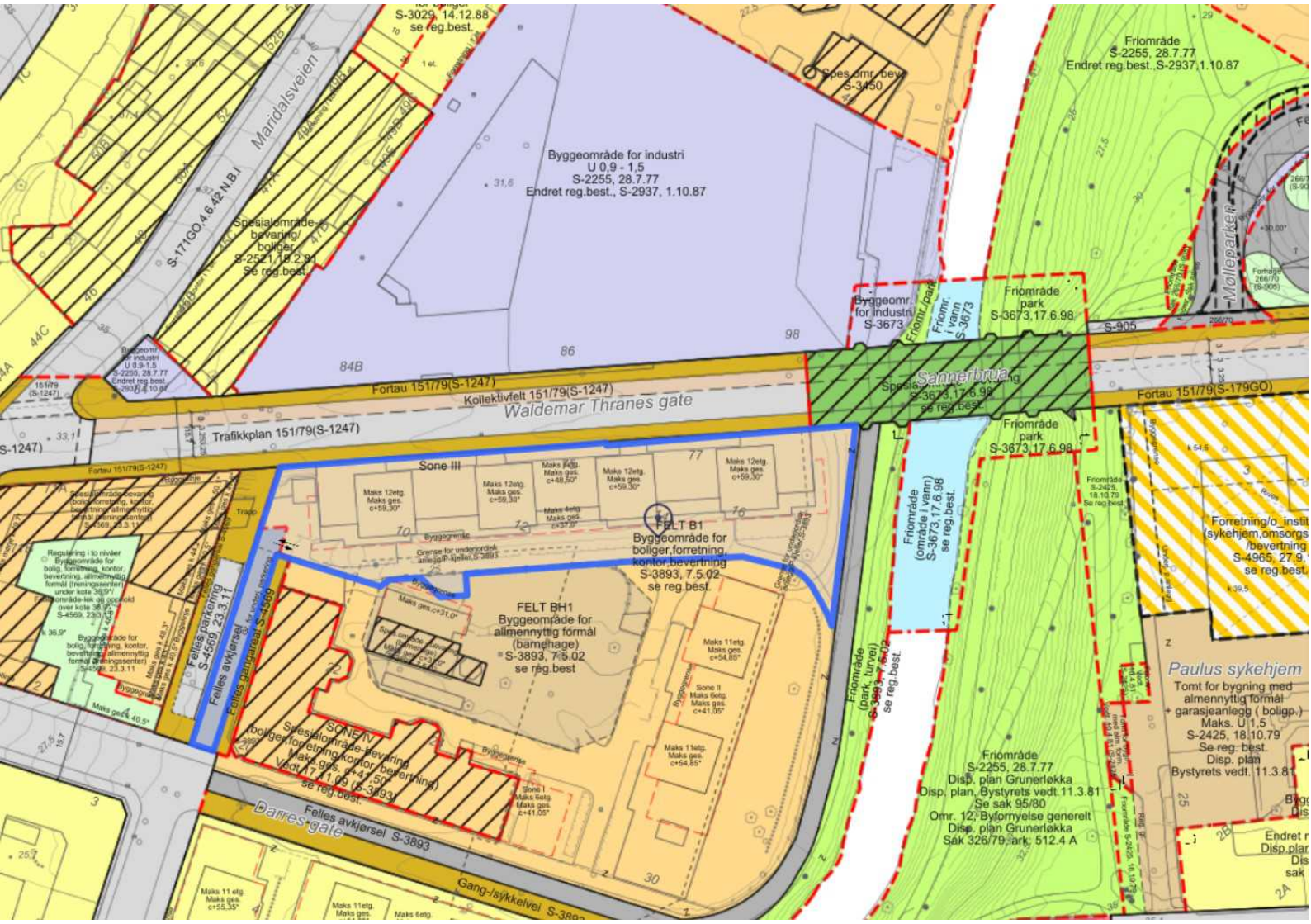
innpasses i garasjekjeller. Det tillates maksimum 10 parkeringsplasser for besøkende på terreng langs felles avkjørsel i Darres gate. Det skal benyttes laveste parkeringsnorm for næringsdelen, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Parkeringsplasser til nordre 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.

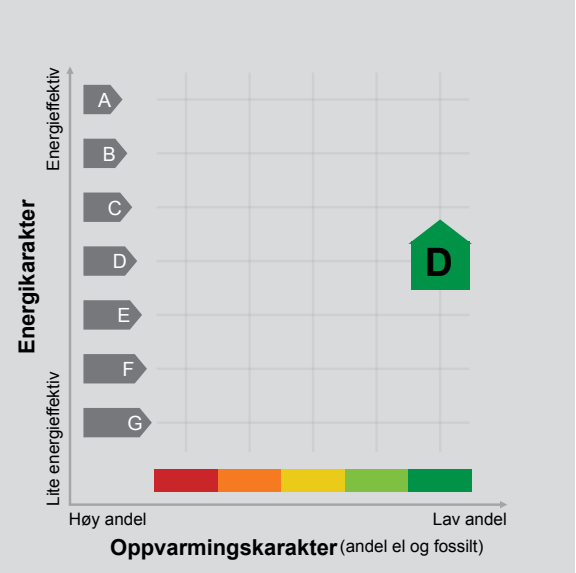
§ 13. Rekkefølge bestemmelser

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.


Byggeområde for industri
U 0,9 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Maridalsveien
Fortau 151/79(S-1247)
Kollektivfelt 151/79(S-1247)
Waldemar Thranes gate
Trafikkplan 151/79(S-1247)
Fortau 151/79(S-179GO)
S-905
Sone III
FELT B1
Byggeområde for
boliger,forretning,
kontor,bevertning
S-3893, 7.5.02
se reg.best.
FELT BH1
Byggeområde for
allmennyttig formål
(barnehage)
S-3893, 7.5.02
se reg.best
Friområde
park
S-3673,17.6.98
Friområde
(område i vann)
S-3673,17.6.98
se reg.best.
Sannerbrua
Spesialområde bevaring
S-3673,17.6.98
se reg.best.
Felles avkjørsel S-3893
Felles gangtunnel S-4569
Felles parkering
S-4569, 23.3.11
Darres gate
Gang-/sykkelvei S-3893
Paulus sykehjem
Tomt for bygning med
almennyttig formål
+ garasjeanlegg (boligp.)
Maks. U 1,5
S-2425, 18.10.79
Se reg. best.
Disp. plan
Bystyrets vedt. 11.3.81
Friområde
S-2255, 28.7.77
Disp. plan Grunerløkka
Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81
Se sak 95/80
Omr. 12, Bylomvelse generelt
Disp. plan Grunerløkka
Sak 326/79, ark. 512.4 A
Møleparken

ENERGIATTEST

Adresse	Darres gate 14
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	101
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81825521
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-198368
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Darres gate 14	81825521	H0504	101	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2009

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	02.03.2017

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.3.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	49,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	120,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 897 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	151,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 941 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	151,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 897 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 396 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 501 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 897 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,0 %

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 14, 0175 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 247, Snr. 102, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250241

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
