NORDVIK

Waldemars hage 4

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Waldemars hage 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
29	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 2-roms m/vestvendt balkong - F.takterrasse - Lave FK
- Vannbåren varme m/trådløs smartstyring - Sentralt&rolig

Prisantydning	**5 390 000,-**
Omkostninger	**136 190,-**
Totalpris	**5 541 037,-**
Fellesgjeld	**14 847,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 482,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Dette er en lys og luftig 2-roms selveier, i det originale Waldemars Hage - et bygg spekket med eksklusive løsninger og spesialtilpasset design. Sameiet har hage mot Akerselva og felles takterrasse. Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og har en fin planløsning som inneholder stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til en balkong, soverom, baderom og innvendig bod. Videre har leiligheten moderne løsninger som vannbåren gulvvarme med smartstyring, balansert ventilasjon og en app som gjør det enkelt å holde seg oppdatert på hva som skjer i sameiet (Heime).

Høydepunkter:
Nydelig felleshage med japanske kirsebærtrær
Tidvis mulighet for kjøp/leie av garasjeplass
4 gjesteleiligheter i sameiet man kan leie
Felles takterrasse og hage
Vestvendt balkong
Heis

Planløsning

Total BRA: 54 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0330/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Waldemars hage 4, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 100, snr 140 i Oslo kommune

Selger
Miriam Landsem Ekhorn

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
14 847,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 404 847,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
135 100,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 190,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 190,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 541 037,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 554 037,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, bod, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet. Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje med heisadkomst og inneholder: Entré, bad/WC, stue/kjøkken og soverom. Stuen har utgang til en balkong med gulvareal på ca.4 m².

I tillegg disponerer leiligheten:
1 intern bod på 2 m².
1 kjellerbod på ca. 5 m².

Standard
Kjøkken
Åpen løsning mot stue. Pen, moderne innredning fra Italienske Expo Nova (Poliform) med glatte fronter og god skap- og benkeplass. Praktisk kjøkkenøy skaper et naturlig skille mellom kjøkken og stue. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl-/ fryseskap. Ventilator med uttrekk som drar stekeos ut av leiligheten samt lys under overskap. Brannslange i kjøkkenbenk. Parkett på gulv, malte vegger og malt himling.

Kjøkkeninnredning er fra 2005 med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen. TG 1.

Bad
Badet er ifølge eier opprinnelig fra byggeåret, men er i nåværende eier sin tid overflate oppusset med mikrosement, samt nyere innredning. Vegger, tak og himling består av mikrosement.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,48 meter, målt i stue.

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret. TG 1.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret. TG 1.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m². TG 1.

Vanntett sjikt, membran og sluk på bad: Sluket er i plast. TG 2: Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Innredning Bad: Skap med fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.
TG 2: Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig. Siden badet ble bygget før dagens regelverk trådte i kraft, mangler den innebygde sisternen dreneringsspalte. Løsningen var i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens forskrift for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Mindre sprekk i toalettsetet.

Ventilasjon bad: Mekanisk avtrekk. TG 1.

Innvendige vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Lekkasjesikring: Avrenning fra fordelerskapet.

TG 2: Det finnes stoppekraner i skapet, men avstengningen er noe ukurant da plasseringen er krevende og vanskelig tilgjengelig. Dette kan gjøre det utfordrende å få stengt vannet raskt ved en eventuell akutt lekkasje eller ved vedlikeholdsarbeid.

Innvendige avløpsrør:
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning. TG 1.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Parkeringsplass medfølger ikke. Sameiet har parkeringskjeller som man kan kjøpe parkeringsplass. Det er bestemmelser om parkeringsplasser i vedlagte vedtekter for sameiet.

Modernisering og påkostninger
Iht. selger er følgende påkostninger/moderniseringer gjort med boligen:

Inngangsdør 2024: Oppgradert fra vanlig til trådløs/nøkkelfri lås (Yale Linus).
Overflateoppussing bad 2024: Lagt mikrosement over originale fliser fra byggeår, utført av Zenzorama Mikrosement. All baderomsinnredning ble skiftet ut med unntak av veggspeil og vegghengt toalett, dette ble utført av Zenzoramas underleverandør Grorud Rørlegger - Service AS. Ny og påkostet innredning, bl.a. spesialdesignet baderomsmøbel (skuffeseksjon og benkeplate) fra Italienske Azzurra (bestilt via Bademiljø), dusjdører fra INR med innebygget hyllesystem, og øvrig innredning fra Tapwell og HansGrohe.
2023: Byttet fra keramisk platetopp til induksjonsplatetopp.
2023: Oppgraderte til trådløst varmestyringssystem for hele leiligheten (tilvalg i forbindelse med montering av individuell vannmåler i regi av sameiet).

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min eietid: Overflateoppussing av bad gjort av Zenzorama Mikrosement i 2024: Lagt mikrosement på bad, samt byttet baderomsinnredning (unntatt WC og speil). De- og remontering av innredning, samt fra/tilkobling av vann ble gjort av faglærte i deres underleverandør Grorud Rørlegger-Service AS. Ikke inngrep i underliggende rørkonstruksjoner. På kjøkkenet ble det byttet pakning av rørlegger i 2022 (Rørleggerhuset AS). Forrige eier opplyste i sin egenerklæring: Flyttet stikkontakt til vaskemaskin i 2016 (Norsk El-installasjon). Byttet trafo til spotlights i 2019 (Ekerberg Elektro). Skiftet pakning i sluk i vasken i 2020 (egeninnsats).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Original FDV-perm følger med leiligheten og inneholder en hel del info om leiligheten fra ferdigstillelse. AF var totalentreprenør. Har ikke gjennomgått dokumentasjon selv.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke gjort noe i min eiertid. Fra forrige eier sin egenerklæring: Flyttet stikkontakt til vaskemaskin i 2016 (Norsk El-installasjon). Byttet trafo til spotlights i 2019 (Ekerberg Elektro). Opplyst at det foreligger dokumentasjon på det elektriske arbeidet, men det er jeg ikke i besittelse av, så det må innhentes fra forrige eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei.
Eventuell kommentar: Elvia har gjennomført el-tilsyn med en rekke seksjoner det siste året, men de har verken gjennomført eller
varslet tilsyn for min seksjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle seksjoner fikk montert individuell vannmåler i 2023 i regi av sameiet, utført av rørlegger/EcoGuard. Styret sitter på info og dokumentasjon. Det ble gjennomført etterkontroll for alle i august 2026, ingen avvik i min seksjon. I forbindelse med skifte av samlestokker ble det i tillegg oppgradert til trådløs styring av vannbåren varme. Skiftet i 2024 til mobilstyrt/trådløs lås på inngangsdøren (Yale Linus), gjort av Oslo Lås & Nøkkelfix AS.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Da jeg overtok i 2022 ble det oppdaget lekkasje i gammel baderomsinnredning pga ødelagt vannlås. Vannlås/synlig avløpsør ble skiftet av Rørleggerhuset AS da, og det har ikke vært noen lekkasjer etter det.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger (for eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.)? Ja.
Beskriv: Verken observert eller vært et tema i min eiertid. Forrige eier opplyste i sin egenerklæring: Det har vært observert sølvkre i bygget og leilighetene. Der har blitt utført / utføres jevnlige saneringer mot dette i regi av sameiet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/tilstandsrapport fra forrige salg i 2022, og nå i 2026.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen.

Byggemåte
Felles bygningsdeler utvendig:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og plater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Felles bygningsdeler innvendig:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og vaskemaskin medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Sameiet har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruk i 2025 var på 2563 kWh. Gjennomsnitt 214kW per måned. (Det totale forbruket, som gjelder både strøm og nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 482,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bredbånd/tv via Vikenfiber/altiboxfelles bygningsforsikring, forretningsførsel, diverse honorarer, normal drift og vedlikehold, energi/fyring av fellesareal, mm.

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

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 2 482,- pr. mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-4 000,- per år avhengig av avtale)

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterskuddsvis påfølgende måned. Dette er ikke inkludert fellesutgiftene.

Se punktet "Energi" for strømkostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 354 987,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 419 947,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Waldemars Hage 1, orgnr. 988154962

Om sameiet
- Sameiet Waldemars Hage 1 består av 254 seksjoner.
- Forretningsfører for sameiet er Solibo AS.
- Sameiet har avtale med Securitas AS om bomiljøtjeneste.

Styrets kommentarer til budsjett for 2026.

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

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

Energikostnader
Styret forventer tilsvarende energipriser som i 2025 og 2024, og dermed at energikostnadene for sameiet i 2026 vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå.
For fjernvarme er det inngått avtale om Norgespris. (Denne posten i budsjettet gjelder sameiets energiforbruk som dekkes over felleskostnader, og tar ikke stilling til energiforbruket for den enkelte seksjon. Det bemerkes for ordens skyld at Norgespris for fjernvarme også gjelder som pris for fjernvarme som forbrukes av den enkelte seksjon).

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

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

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Ovennevnte er iht. årsrapporten i 2026.

Vi har ikke kommet i kontakt med styret.

Viken Fiber (Altiboks) er leverandør av internett/TV.

Følgende saker ble tatt opp på årsmøtet 2026:

5.1 Bod til nylig godkjente leiligheter
Årsmøtet instruerte styret til å undersøke muligheten for egen bod til leiligheten.

5.2 Presisering av husordensregel 11, bruk av vann på terrassene.
Det ble vedtatt å presisere husordensreglene som foreslått.

5.3 Forslag om ekstraordinært årsmøte – sameiets økonomi og vedlikeholdsbehov.
Forslaget fikk 2 stemmer og er dermed forkastet.

5.4 Redegjørelse for varmtvann, gulvvarme og fjernvarme.
Forslaget fikk ikke flertall. Styret vil komme med informasjon.

Innkalling og protokoll er vedlagt i salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 14 847,-

Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.74.42674
Nominell rente (flyt): 6,64 %
Innfrielsesår: 2038

Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.08.2026: kr 2 426 926
Andel av saldo: kr 8 282
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 008,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 1 143 469,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 383 100,-.
Komplett regnskap og budsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91086637

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 789 kvm (Eiertomt)
Waldemars Hage har som navnet tilsier en vakker hage med hyggelige sittegrupper, lekeapparater og en stor og frodig plen med Akerselva et steinkast unna.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenheten er fantastisk, i populære Waldemars Hage, midt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Waldemars Hage har som navnet tilsier en vakker hage med hyggelige sittegrupper, lekeapparater og en stor og frodig plen med Akerselva et steinkast unna. Området er stilfullt inngjerdet, noe som holder uvedkommende ute, og barna inne. Fellesarealene blir hyppig benyttet av alle beboerne som spenner fra barnefamilier til enslige, både yngre og eldre.

Leilighetens nærområde byr på en mengde muligheter for aktiviteter, gastronomiske opplevelser og rekreasjon. Nyt de flotte grøntarealene som blant annet Ilaparken og St.Hanshaugen. La deg begeistre av de nydelige turområdene rundt ærverdige Akerselva. Kun få meter fra leiligheten finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. Her bor du i et matmekka med alt fra Åpent bakeri Tranen, Lofthus Samvirkelag med byens beste Pizza, Mathallen og Michelinstjernerestauranten Kontrast i kort gåavstand. I tillegg er du omringet av byens beste kaffebarer like i nærheten.

Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet Athletica (Vulkan), SATS (Ringnes Park), Gym Ila, Indah Yoga mm.

Ca. fem minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer. Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino (ca. 5 minutters gange).

Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Både Rema-1000 og søndagsåpne Joker ligger i umiddelbar nærhet. Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass, hvor du får alt du trenger til hverdagen. Her finnes Coop Mega, Ark, Nille, Apotek1 og Vinmonopolet. I tillegg finnes det en rekke caféer, take-away-restauranter og

sushibarer i nærmiljøet.

Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med Mathall (se https://www.mathallenoslo.no), utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se https://www.vulkanoslo.no).

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, HiO med flere.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet kollektivtilbud (21-, 33-, 54- og 34-bussen). Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 18). Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter.

Skoler og barnehager
Grünerløkka skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Waldemars Hage 1 - 6 - To boligblokker - Sluttnotat (henlegges) - Datert 2015.
Waldemars Hage 1 - 6 - To boligblokker - Brukstillatelse - Datert 2006.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er hovedsaklig regulert til bolig med tilhørende anlegg, der noen deler er regulert til friområde/park og felles avkjørsel, med gjeldende reguleringsplan S-3893 (vedtaksdato 07.05.2002).

I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde Akerselva og andre områder). Deler av eiendommen er i dag regulert til bebyggelse og anlegg (nåværende), samt grønnstruktur (eksisterende) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Eiendommen omfattes videre av flere hensynssoner, herunder: H190_2 – andre sikringssoner, H320_3 – flomfare (elveflom), kulturminnevern, naturtyper C-områder samt støysone veg gul sone og stilleområder. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er underlagt følgende kommunedelplaner:
- KDP-17 for torg og møteplasser. Link:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879
- KDP-4 for Akerselva miljøpark. Link:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=4784937

Byggesaker i nærheten:

Waldemars hage 4 - bruksendring av hems til soverom
Saksnummer:2026/04929 - Byggesak
Mottatt sak:30.04.2026
Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202604929

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Offentligrettslig pålegg
Selger informerer om at Elvia har gjennomført EI-tilsyn med en del av seksjonene det siste året, og at en del (vet ikke om det gjelder alle) har fått beskjed om avvik som må utbedres. Selger vet ikke hvilket kostnadsområde det er snakk om for utbedring, men i beboer-appen vår skrives det at folk har fått faktura på 0,5-1t arbeid, så det høres ut som veldig begrenset kompleksitet og kostnadsnivå. Har per dags dato verken hatt tilsyn eller fått varsel om tilsyn, og vet ikke om/evt. når det kommer.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
14.12.1922 - Dokumentnr: 993544 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1924 - Dokumentnr: 993504 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1938 - Dokumentnr: 300853 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1938 - Dokumentnr: 305693 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1939 - Dokumentnr: 304618 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1942 - Dokumentnr: 303299 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1947 - Dokumentnr: 303089 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1954 - Dokumentnr: 303528 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1954 - Dokumentnr: 510952 - Best om garasje/parkering
Korrekt dok.nr. er iht pantebokskopi: 1954/310592
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1970 - Dokumentnr: 514682 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1970 - Dokumentnr: 517844 - Erklæring/avtale
vedr. felles kloakkpumpestasjon m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1970 - Dokumentnr: 519717 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2005 - Dokumentnr: 7856 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2005 - Dokumentnr: 7856 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 140
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/14668
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

06.01.2020 - Dokumentnr: 1944949 - Reseksjonering
Snr: 140
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/14668
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registret på Gul liste eller som verneverdig.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger opplyser at Elvia har gjennomført El-tilsyn med en del av seksjonene det siste året, og at en del (vet ikke om det gjelder alle) har fått beskjed om avvik som må utbedres. Selger vet ikke hvilket kostnadsområde det er snakk om for utbedring, men i beboer-appen skrives det at folk har fått faktura på 0,5-1t arbeid, så det høres ut

som veldig begrenset kompleksitet og kostnadsnivå. Selger har per 26.08.2026 verken hatt tilsyn eller fått varsel om tilsyn, og vet ikke om/evt. når det kommer her.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr,

som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 048,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 9 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 323,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2026

Ansvarlig megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Waldemars hage 4, 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 100, snr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1846 **Referansenummer:** OS1090

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og plater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,48 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

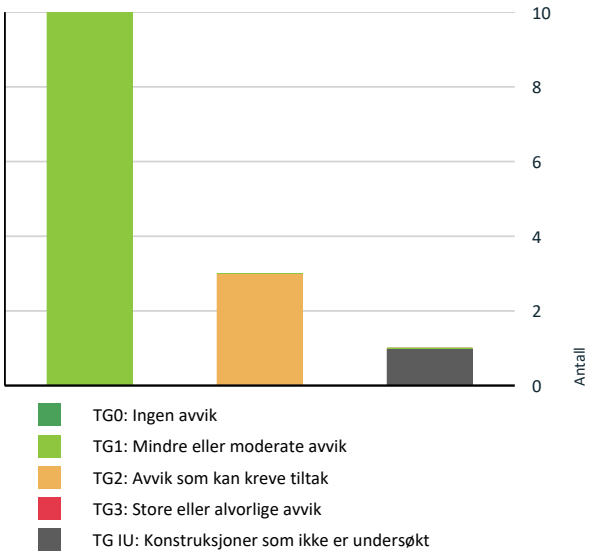
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 4 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Rekkverkshøyden var imidlertid i samsvar med kravene som gjaldt da bygget ble oppført.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier opprinnelig fra byggeåret, men er i nåværende eier sin tid overflate oppusset med mikrosement, samt nyere innredning. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mikrosement. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Mikrosement.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig. Siden badet ble bygget før dagens regelverk trådte i kraft, mangler den innebygde sisternen dreneringsspalte. Løsningen var i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens forskrift for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

• Mindre sprekk i toalettsetet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Avrenning fra fordelerskapet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det finnes stoppekraner i skapet, men avstengningen er noe ukurant da plasseringen er krevende og vanskelig tilgjengelig. Dette kan gjøre det utfordrende å få stengt vannet raskt ved en eventuell akutt lekkasje eller ved vedlikeholdsarbeid.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, samt manglende eltilsyn ila de fem foregående år, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Rekkverkshøyden var imidlertid i samsvar med kravene som gjaldt da bygget ble oppført.

Tilstandsrapport

• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, samt manglende eltilsyn ila de fem foregående år, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

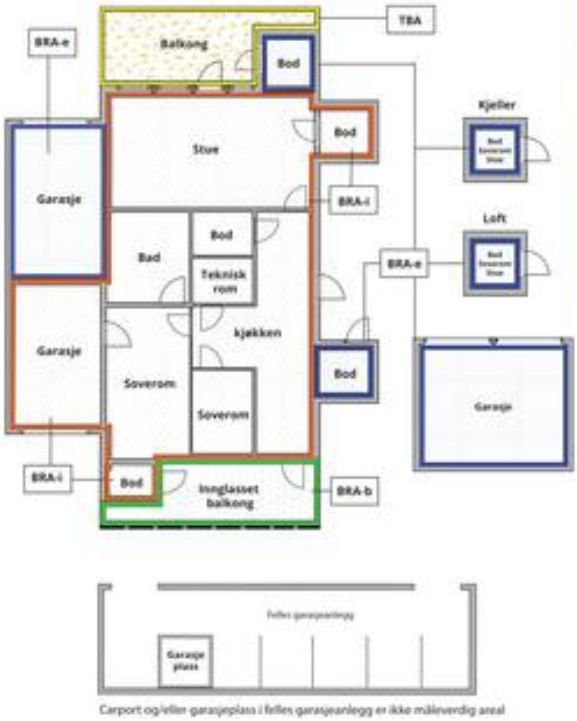
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	49			49	4
Kjeller		5		5	
SUM	**49**	**5**			**4**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eier sin egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Miriam Landsem Ekhorn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	100		140	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Waldemars hage 4

Hjemmelshaver
Ekhorn Miriam Landsem

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	
2	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold

Forutsetninger

til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Miriam Landsem Ekhorn	9578-5999-4-3534321	2026-08-27 17:51:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0330/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Waldemars hage 4, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Miriam Landsem Ekhorn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91086637
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min eietid: Overflateoppussing av bad gjort av Zenzorama Mikrosement i 2024: Lagt mikrosement på bad, samt byttet baderomsinnredning (unntatt WC og speil). De- og remontering av innredning, samt fra /tilkobling av vann ble gjort av faglærte i deres underleverandør Grorud Rørlegger-Service AS. Ikke inngrep i underliggende rørkonstruksjoner. På kjøkkenet ble det byttet pakning av rørlegger i 2022 (Rørleggerhuset AS). Forrige eier opplyste i sin egenerklæring: Flyttet stikkontakt til vaskemaskin i 2016 (Norsk El-installasjon). Byttet trafo til spotlights i 2019 (Ekerberg Elektro). Skiftet pakning i sluk i vasken i 2020 (egeninnsats).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Original FDV-perm følger med leiligheten og inneholder en hel del info om leiligheten fra ferdigstillelse. AF var totalentreprenør. Har ikke gjennomgått dokumentasjon selv.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke gjort noe i min eiertid. Fra forrige eier sin egenerklæring: Flyttet stikkontakt til vaskemaskin i 2016 (Norsk El-installasjon). Byttet trafo til spotlights i 2019 (Ekerberg Elektro). Opplyst at det foreligger dokumentasjon på det elektriske arbeidet, men det er jeg ikke i besittelse av, så det må innhentes fra forrige eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Elvia har gjennomført el-tilsyn med en rekke seksjoner det siste året, men de har verken gjennomført eller varslet tilsyn for min seksjon.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke garasjeplass/parkeringsplass selv.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle seksjoner fikk montert individuell vannmåler i 2023 i regi av sameiet, utført av rørlegger/EcoGuard. Styret sitter på info og dokumentasjon. Det ble gjennomført etterkontroll for alle i august 2026, ingen avvik i min seksjon. I forbindelse med skifte av samlestokker ble det i tillegg oppgradert til trådløs styring av vannbåren varme. Skiftet i 2024 til mobilstyrt/trådløs lås på inngangsdøren (Yale Linus), gjort av Oslo Lås & Nøkkelfix AS.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Da jeg overtok i 2022 ble det oppdaget lekkasje i gammel baderomsinnredning pga ødelagt vannlås. Vannlås/synlig avløpsør ble skiftet av Rørleggerhuset AS da, og det har ikke vært noen lekkasjer etter det.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Verken observert eller vært et tema i min eiertid. Forrige eier opplyste i sin egenerklæring: Det har vært observert sølvkre i bygget og leilighetene. Der har blitt utført / utføres jevnlige saneringer mot dette i regi av sameiet.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/tilstandsrapport fra forrige salg i 2022, og nå i 2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0330/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Miriam Landsem Ekhorn	**2026-08-27**

Identifikasjon

Miriam Landsem Ekhorn

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Waldemars hage 4
Postnr	0175
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	218
Bnr.	100
Seksjonsnr.	140
Festenr.	
Bygn. nr.	81761132
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1369607
Dato	14.03.2022



Innmeldt av	Heidi Malene Nipe

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Waldemars hage 4
Postnr/Sted: 0175 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 14.03.2022 18:58:18
Energimerkenummer: A2022-1369607
Ansvarlig for energiattesten: Heidi Malene Nipe
Energimerking er utført av: Heidi Malene Nipe

Gnr: 218
Bnr: 100
Seksjonsnr: 140
Festenr:
Bygnnr: 81761132

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I

SAMEIET WALDEMARS HAGE 1

Colonel Mustard - 15. juni 2026 kl 18.00

1. Konstituering

Styreleder, Sondre Nobel Skalleberg, ble valgt som møteleder.

Som protokollfører ble Erling Wrangell fra Solibo AS valgt.

Ole Gunnar Nikkinen ble valgt som protokollvitne.

28 seksjoner var representert, 1 ved fullmakt.

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport 2025 og årsregnskap 2025

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

3. Godtgjørelse til styret

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

4. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

5. Innkomne forslag

5.1 Bod til nylig godkjente leiligheter

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

5.2 Presisering av husordensregel 11, bruk av vann på terrassene

Det ble vedtatt å presisere husordensreglene som foreslått.

5.3 Forslag om ekstraordinært årsmøte – sameiets økonomi og vedlikeholdsbehov

Forslaget fikk 2 stemmer og er dermed forkastet.

5.4 Redegjørelse for varmtvann, gulvvarme og fjernvarme

Forslaget fikk ikke flertall. Styret vil komme med informasjon.

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

Oslo 15.6.2026

Møteleder:	Protokollvitne:
Sondre Nobel Skalleberg	Ole Gunnar Nikkinen

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Waldemars Hage 1
Org.nr. 988 154 962

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

Til eiere i Sameiet Waldemars Hage 1

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

SAKER TIIL BEHANDLING:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP 2025

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

Med vennlig hilsen Styret i Sameiet Waldemars Hage 1

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

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

Forslag til vedtak:
Styreleder, Sondre Nobel Skalleberg, leder møte.

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

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

Forslag til vedtak:
Representant fra Solibo fører protokollen.
Protokollvitne(r) velges på årsmøtet.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

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

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

1.4 Godkjenning av møteinnkalling

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Årsmøtet skal godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

2. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP 2025

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

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

Gjennomgang av årsregnskap med revisorberetning for 2025.

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

[Merk: Årsrapport og årsregnskap sendes ut separat]

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

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

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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende roller i styret er på valg:

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

Innstilling:

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

Ingen andre kandidater stiller til valg.

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

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Bod til nylig godkjente leiligheter

Forslag fremmet av: Nora Moseid

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

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

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

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

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

5.2 Presisering av husordensregel 11, bruk av vann på terrassene

Forslag fremmet av: Liv Skaug

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

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

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

5.3 Forslag om ekstraordinært årsmøte – sameiets økonomi og vedlikeholdsbehov

Forslag fremmet av: Elsa Jenny Matilda Ählström

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

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

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

-Inntekter fra felles eide seksjoner.

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

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

1) teknisk status, vedlikeholdsbehov og kostnadsestimater

2) oversikt over vesentlige kostnader og mulige besparelser

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Redegjørelse for varmtvann, gulvvarme og fjernvarme

Forslag fremmet av: Ole-Gunnar Nikkinen

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT OG FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

V E D T E K T E R

for

Sameiet Waldemars Hage 1 org. nr. 988 154 962

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

Endret på årsmøte 19. mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsdel består av:

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

Følgende seksjoner har parkeringsplasser som tilleggsdel:

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

2-2 Videoovervåkning

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

- 41 som tilleggsareal
- 8 som fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

SAMEIET WALDEMARS HAGE 1

Org.nr. 988 154 962

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning siden forrige ordinære årsmøte

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

Kontaktinformasjon til styret, SoliboHome og Heime-appen

Sameiets hjemmeside:

- whage.no

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

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

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

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

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

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

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

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

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

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

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

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

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

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

Kommentarer til budsjett for 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Waldemars Hage 1

Orgnr: 988 154 962

Disponible midler

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

Resultatregnskap 2025

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

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

Balanse 2025

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

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

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

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8 - RENHOLD

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

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 12 - AKSJER OG ANDELER

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

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

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

NOTE 13 - LÅN TIL WH SERVICELEILIGHETER AS

Lån til Waldemars Hage Serviceleiligheter AS, låneavtale 02.06.2009.	
Opprinnelig 2008	4 775 000
Nedbetalt tidligere år	3 363 732
Nedbetalt i år	109 599
Restsaldo	**1 301 668**

Lån til Waldemars Hage Serviceleiligheter AS Lånet er et annuitetslån med avdragsfri periode på 8 år. Renter: normrente, løpetid 30 år	
Opprinnelig 2015	709 153
Økning påløpte avdrag tidligere år	1 191 565
Økning påløpte avdrag i år	109 599
Nedbetalt tidligere år	120 061
Nedbetalt i år	65 950
Restsaldo	**1 824 306**

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**3 125 975**

NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

NOTE 16 - UOPPTJENT INNTEKT

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

NOTE 17 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

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

NOTE 18 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 19 - BRENSELSREGNSKAP

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

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

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

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

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SONDRE NOBEL SKALLEBERG Norge

Signert med Norsk BankID

08-06-2026 13:15:54 UTC

Undertegner

Dato

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

Sondre Nobel Skalleberg
sondre@whage.no

Leveransekanal: E-post

CATHERINE MUNKVOLD Norge

Signert med Norsk BankID

08-06-2026 13:22:40 UTC

Undertegner

Dato

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

Catherine Munkvold
catherine@whage.no

Leveransekanal: E-post

JAN ENDRE RAKNES Norge

Signert med Norsk BankID

08-06-2026 13:25:12 UTC

Undertegner

Dato

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

Jan Endre Raknes
janendre@whage.no

Leveransekanal: E-post

STÅLE LYNGAAS Norge

Signert med Norsk BankID

08-06-2026 13:11:34 UTC

Undertegner

Dato

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

Ståle Lyngaas
staale@whage.no

Leveransekanal: E-post

TERJE ANDRE OLSEN Norge

Signert med Norsk BankID

08-06-2026 13:37:04 UTC

Undertegner

Dato

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

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

Leveransekanal: E-post

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 1.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Nordvik Bygdøy Allé
E-post: k.borresen@nordvikbolig.no

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

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

26.08.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.08.2026

Boligselskap:	Sameiet Waldemars Hage 1
Organisasjonsnr:	988 154 962
Gnr./bnr:	218 / 100
Eier(e):	Miriam Landsem Ekhorn
Seksjonsnr:	140
Adresse:	Waldemars Hage 4, 0175 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/wh1/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/wh1/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Informasjon om lån:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.74.42674
Nominell rente (flyt):	6,64 %
Innfrielsesår:	2038
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.08.2026:	kr 2 426 926
Andel av saldo:	kr 8 282
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

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

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

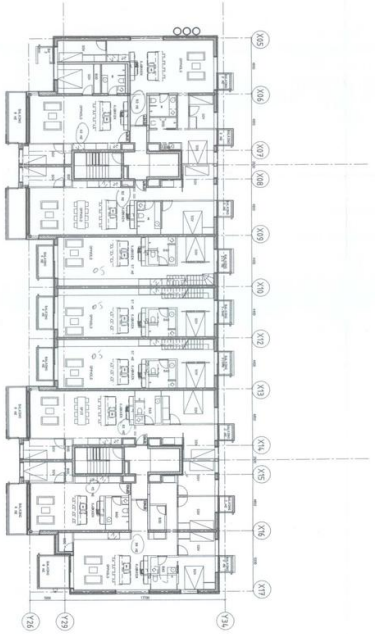
Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS





DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
G	24 03 04	STATUS : SØKNAD OM DISPENSASJON	TEAM	JS
F	17 02 04	STATUS : SØKNAD OM IGANGSETTELSE AV DARRESGATE TRINN 2	TEAM	JS
E	14 02 03	STATUS : TILBUDSGRUNNLAG	TEAM	JS
D	15 01 03	TILBUDSTEGNINGER	TEAM	JS
C	09 01 03	OPPDATERT PLANTEGNING (FORELØPIG)	TEAM	JS
B	13 12 02	STATUS : FORELØPIG	TEAM	JS
A	15 10 02	STATUS : SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	TEAM	JS

SKALA: 1/200

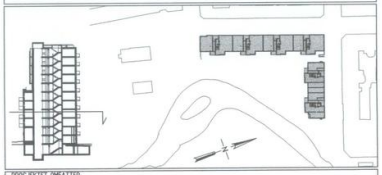
TEGNINGS NR: A.S11-040

INDEX: G

INNHOLD: PLAN 4. ETASJE

BYGGHERRE: ARMADA Eiendom AS

Waldemar Thranesgate 75 e
0175 OSLO
TLF 22 33 11 40
FAX 22 33 11 41



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

PROSJEKT: WALDEMARS HAGE

TOTALENTREPRENØR :

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

DARK

INNHOLD: PLAN 4. ETASJE

48

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	VEDLEGG NR:
SØKNAD OM DISP.	10-99-0281	E-18

SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
1/200	A.S11-040	G

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell

Dato: 25.08.2015

Saksnr: 200209782-153

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Waldemars Hage 1-6

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 17 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200209782-100 Saksbeh: Sven Sandberg **Oppgis alltid ved henvendelse** | Arkivkode: 531

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - HAUCHS GATE 1

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Waldemars Hage 4

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 01.04.2006.

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

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team/1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 12 JUNI 2006

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - HAUCHS GATE 1

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Utomhusarealene.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Une Kristin Hofgaard
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

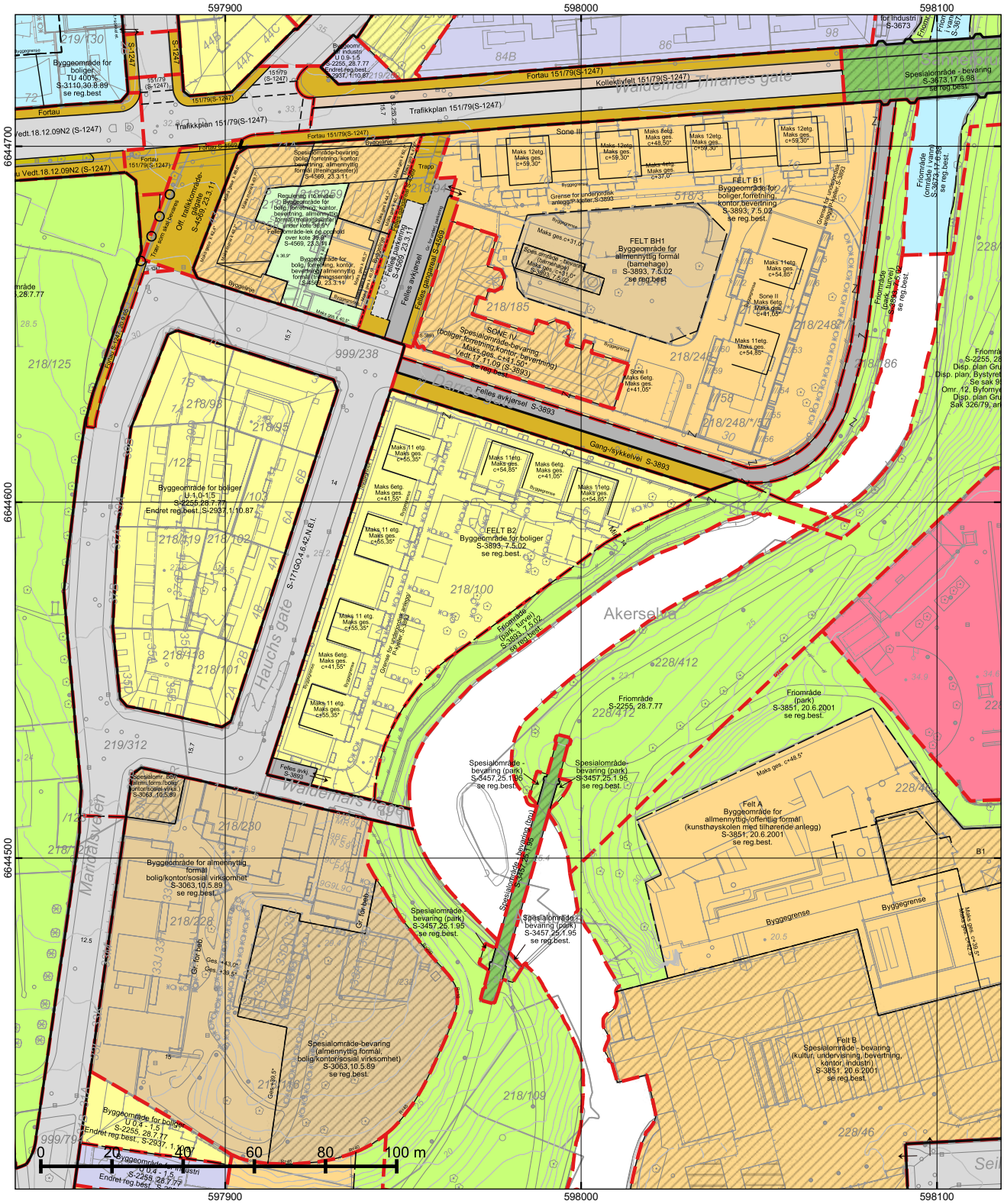
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

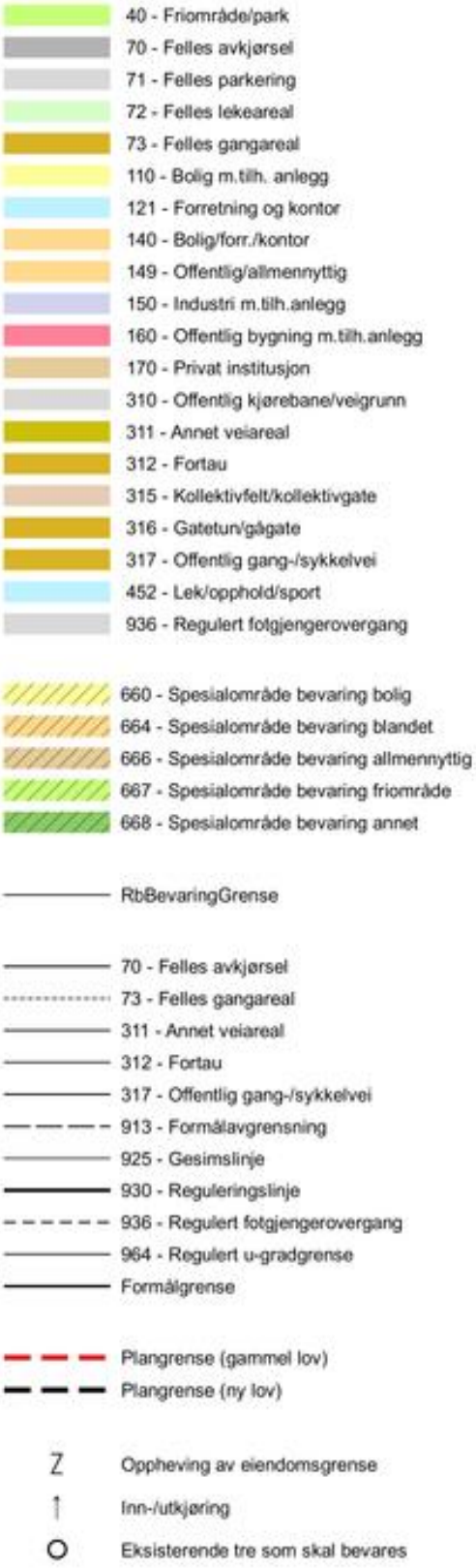
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

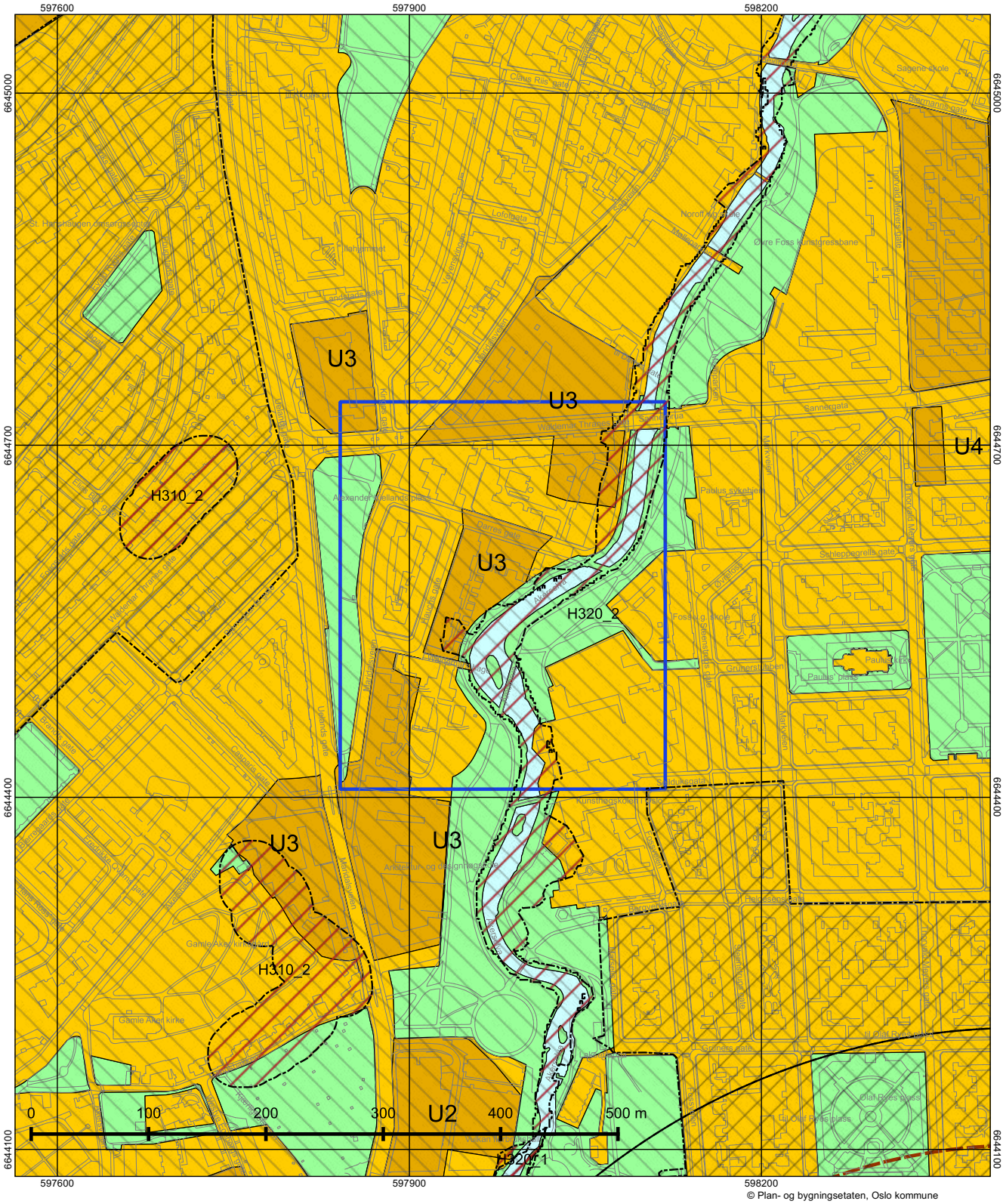
PlottID/Best.nr: 162143/ 86538610
Deres ref.:
Adresse: Waldemars hage 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/100

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162143/86538610
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3893

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

Vedtaksdato: 07.05.2002

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 199909466

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V171109, 199909466

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

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

§ 3. Plassering og høyder

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

§ 4. Utforming

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

§ 5. Utomhusplan

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

§ 6. Byggeområde, spesialområde bevaring og allmennyttig formål

6.1 Formål

Felt B1:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Støy og forurensning

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

§ 13. Rekkefølge bestemmelser

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/510952/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 19:31

Kfa. V Dgb. nr. 10372 1954 20. nov.

Riktig nummer iflg gammel grunnbok skal være 10952/54

Erklæring.

I anledning av at Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef den 8. november 1954

har meddelt unntak fra § 119/120

i henhold til bygningslovens § 8.

for garasje

på matr. nr. 1 Haucbs gt.

på g.nr. ..... *b.nr.* .....

(Bygn.kontrollens j.nr. 4031/54 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 16 november *1954*

pr. pr. O. Jakobsons Maskinverksted A/s

h. Eigenbrainn

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

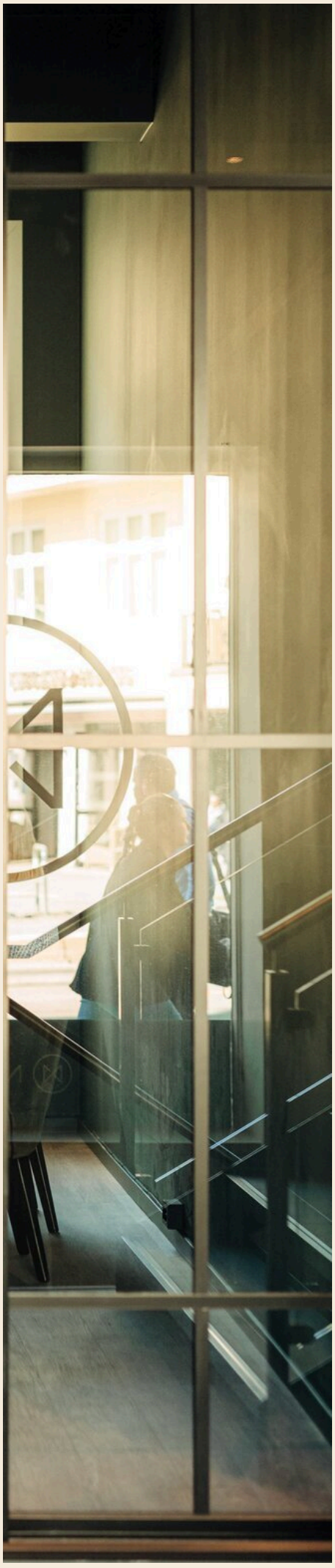
Skj. B 16 b. 11-53. 1000. R. A.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0330/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Waldemars hage 4 0175 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 100, snr 140 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Susanna Hjelset

Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566