NORDVIK

Darres gate 30

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Darres gate 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.11.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og lys 2-roms med romslig balkong. A-konto varme/strøm. Lave FK. Garasje m/el*. Sentral & populær beliggenhet

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**133 590,-**
Totalpris	**5 433 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 341,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

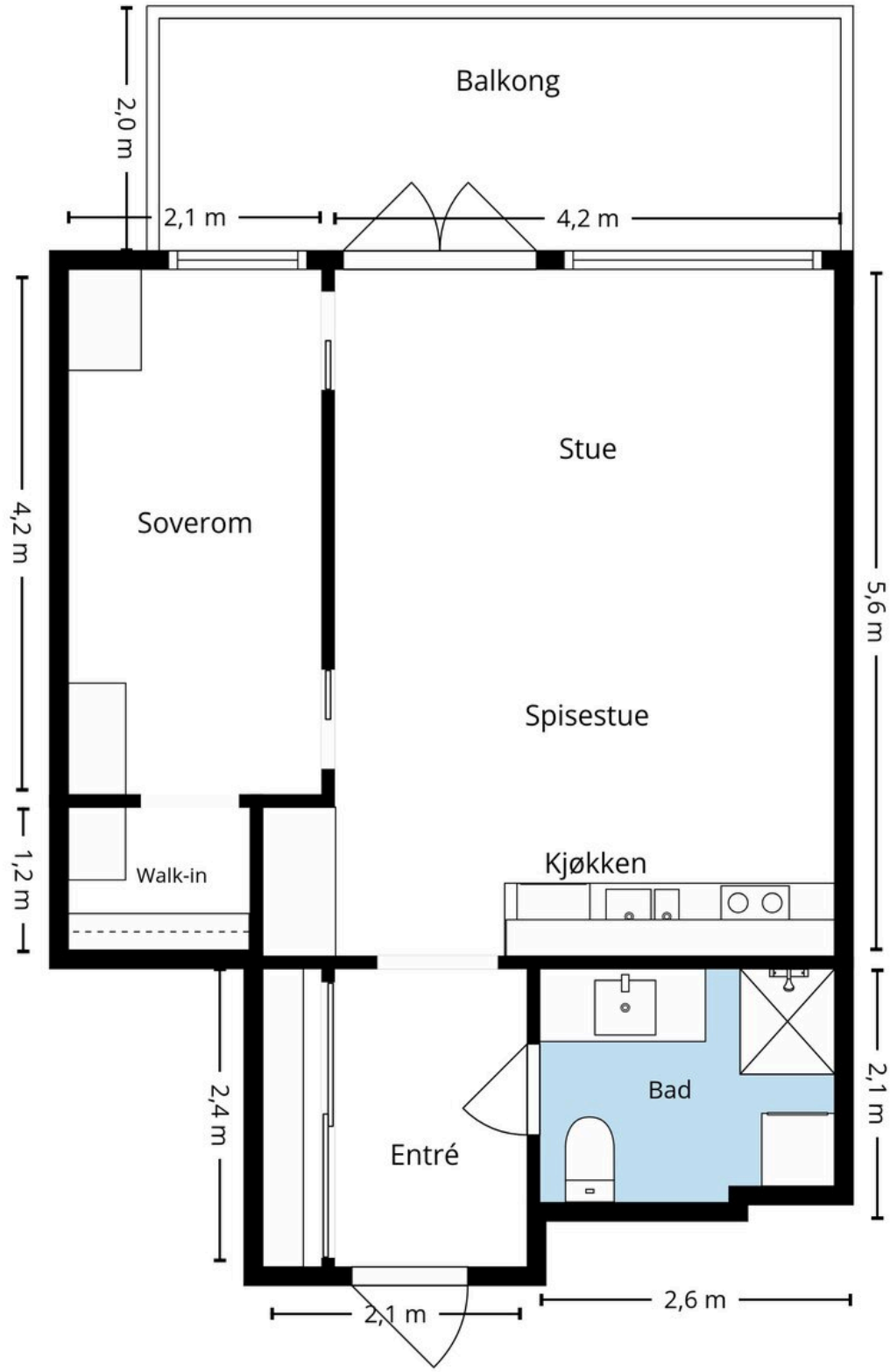
Mathilde Louise Skavås v/Nordvik har gleden av å presentere Darres gate 30! En flott selveierleilighet med attraktiv beliggenhet ved Alexander Kiellands plass. Her bor du sentralt med et rikt utvalg av hyggelige kafeer, restauranter og servicetilbud like i nærheten. Akerselva ligger kun et steinkast unna, og med flere flotte parker i nærområdet ligger alt til rette for en urban og behagelig hverdag.

Romslig 2-roms med meget god planløsning
Hyggelig balkong med gode solforhold
Mulighet for kjøp av garasjeplass m/ elbil lader*
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
A-konto varmtvann/strøm og internett inkl.
Idylliske Akerselva rett utenfor inngangsdøren
Attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til "alt"

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 kvm



Bildet Er Kun Ment Som Illustrasjon, Avvik På +/- 10 Cm Kan Forekomme



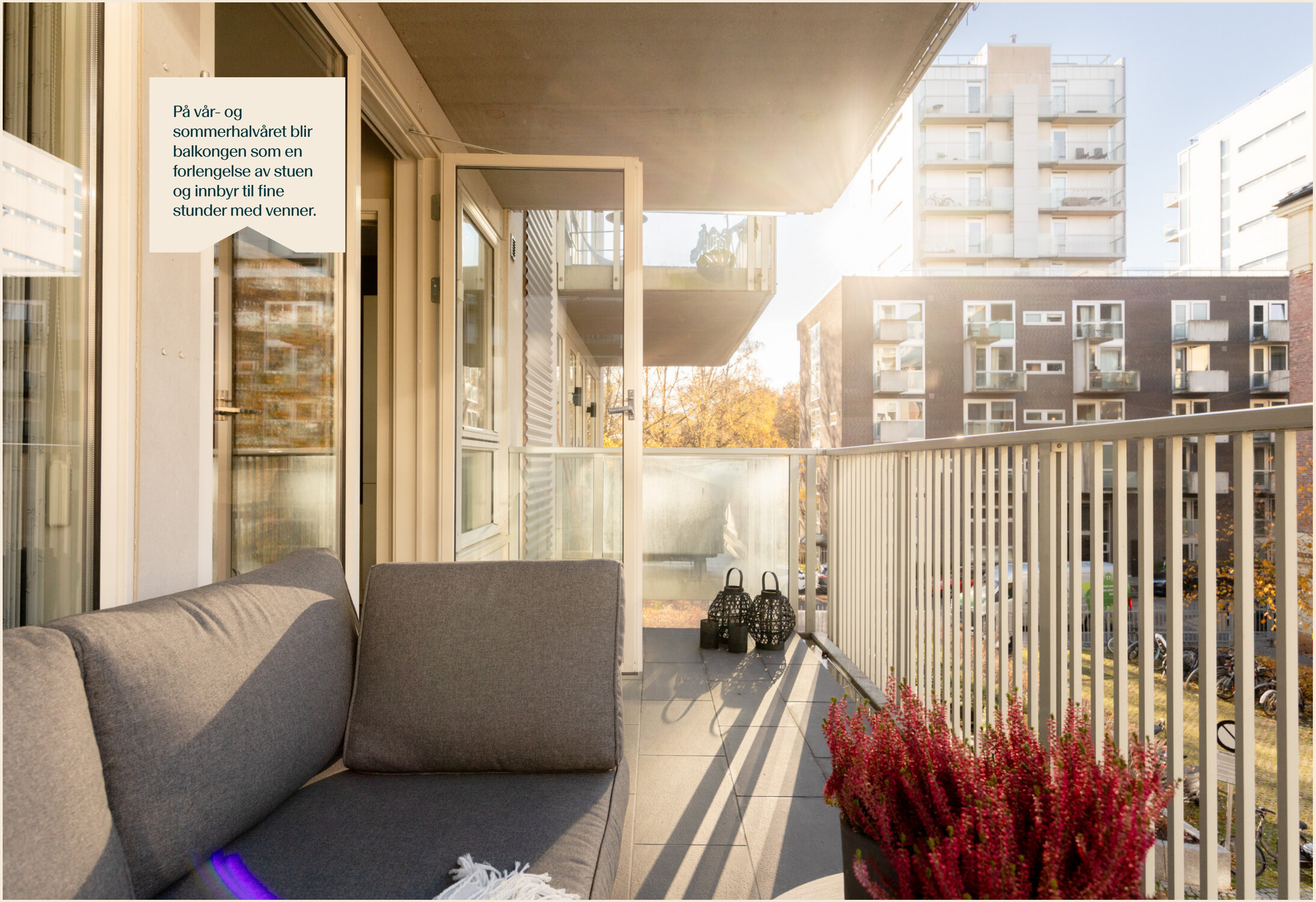
Leiligheten holder en gjennomgående god standard med overflater malt i innbydende fargetoner.






Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig vestvendt balkong på 10 kvm.



På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til fine stunder med venner.



Her kan du enkelt innrede med utemøbler, beplantning og gass-/elektrisk grill.





Stilrent kjøkken i åpen løsning mot stue - noe som skaper en sosial atmosfære.





Kjøkkeninnredningen er bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum.

Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass.





Videre er det utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap.

Soverommet har inngang fra stue.

Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler.

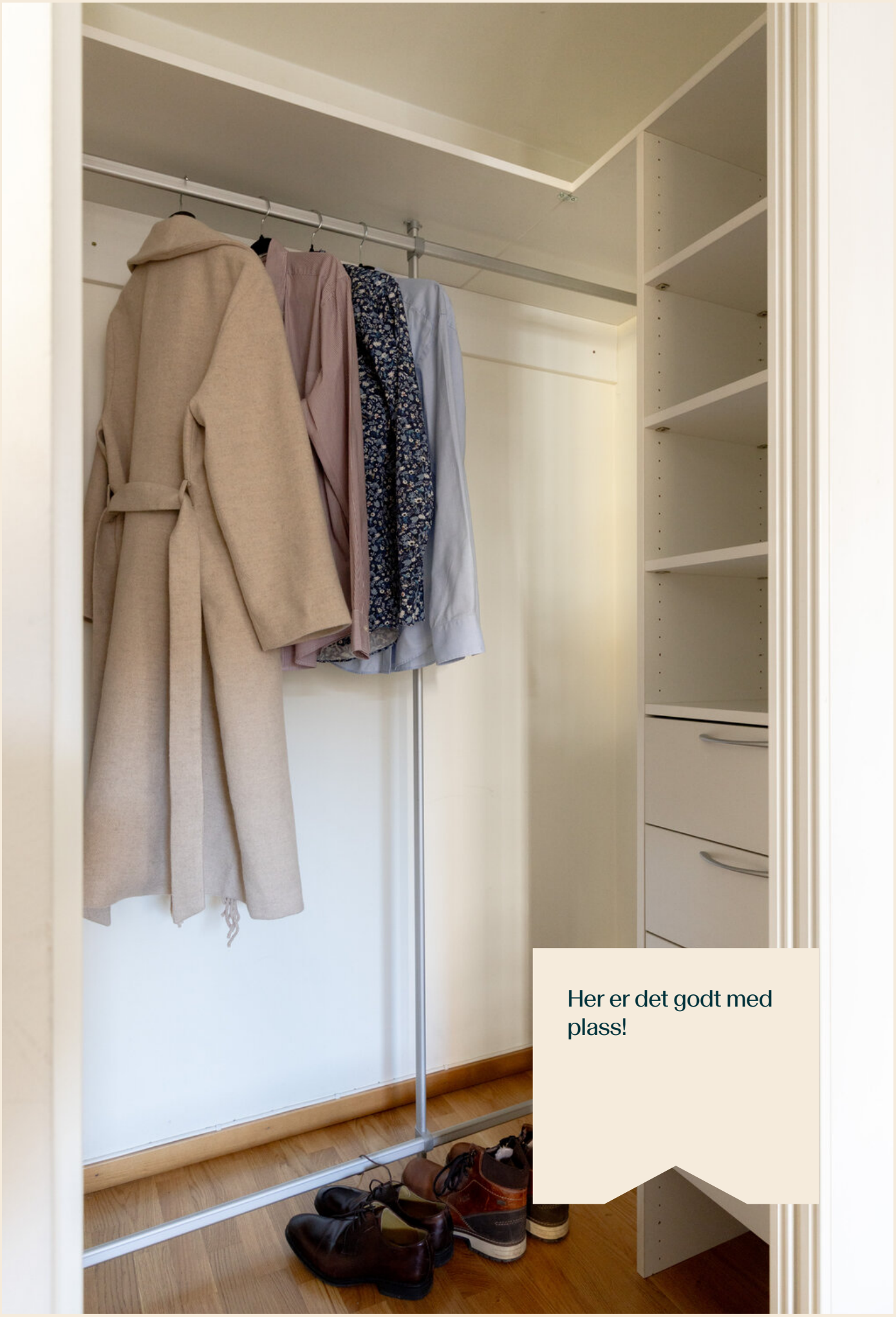




Soverommet er malt i en dempende blåtone som skaper en behagelig atmosfære.

I tillegg til garderobeskap på hver side av sengen, har rommet et eget, innvendig walk-in-closet som gir ekstra gode oppbevaringsmuligheter.



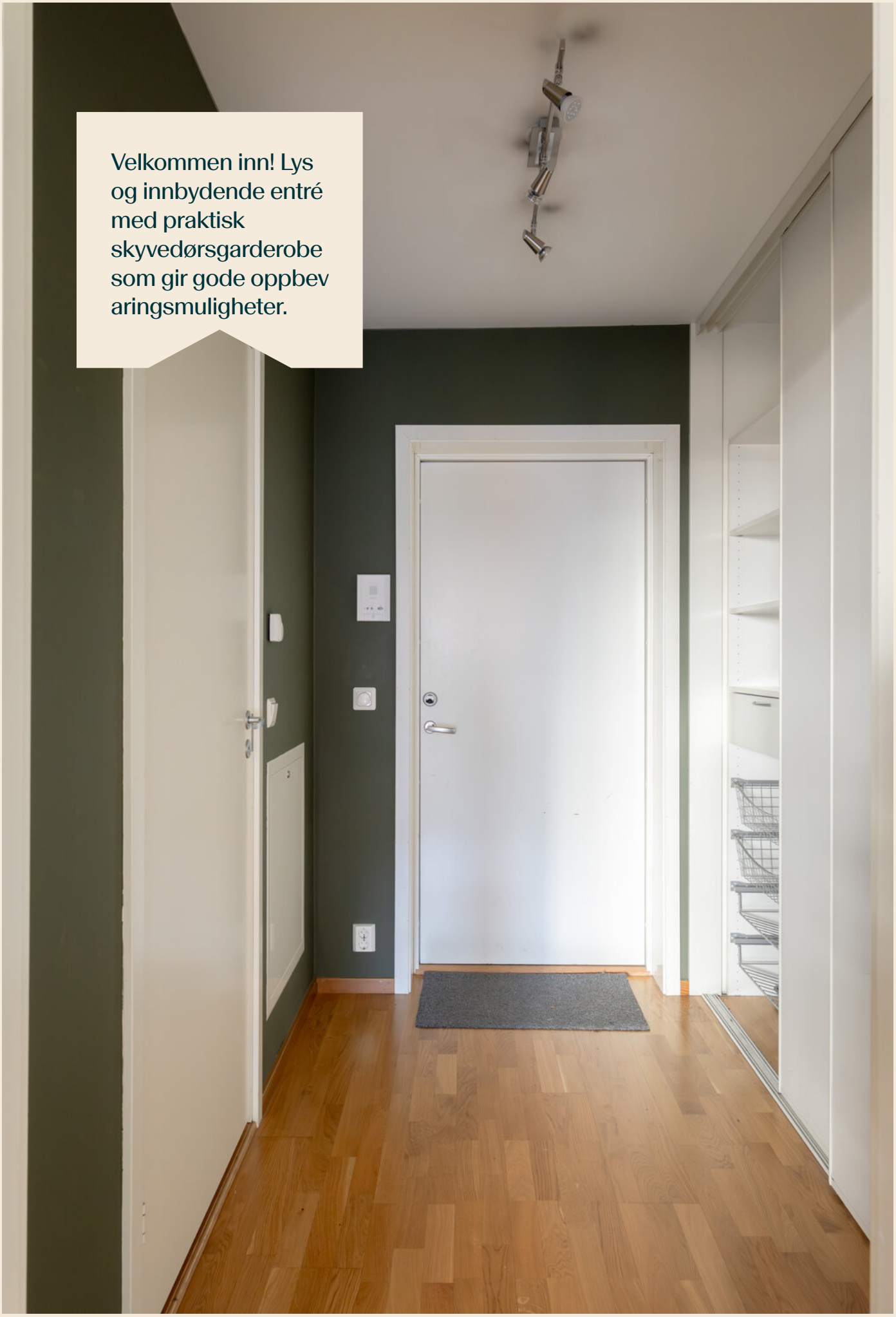


Her er det godt med plass!






SMITHERS


Velkommen inn! Lys og innbydende entré med praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbev aringsmuligheter.

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
20-0473/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Darres gate 30, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 248, snr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Asgeir Østerhus

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 433 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 446 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, bod, soverom, og stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 10 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 3,2 m², merket med F 03-01.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Velkommen til Darres gate 30 - Leiligheten har en attraktiv beliggenhet ved Alexander Kiellands plass, med Akerselva, hyggelige serveringssteder og flotte grøntområder like i nærheten. Innvendig byr boligen på en god og arealeffektiv planløsning, store vindusflater og tidsriktige fargevalg som gir et lyst og innbydende preg. Her får du en flott 2-roms selveierleilighet med balkong og gode kvaliteter, perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med alt du trenger i hverdagen innen kort rekkevidde.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt en praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

LYS OG ROMSLIG STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem. Overflatene er malt i en lys fargetone og det er 3-stavs parkett på gulv.

Fra stuen er det videre utgang til en hyggelig og solrik vestvendt balkong på hele 10 kvm. Balkongen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner. Her vil du trives!

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Pent kjøkken fra Marbodal med kjøkkeninnredning bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass. Det er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

SOVEROM M/WALK-IN:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en lys fargetone som skaper en lun stemning. Rommet har en praktisk walk-in-garderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter, i tillegg til garderobeskap på hver side av sengen.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv og himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 3 m².

ØVRIG INFORMASJON:
Entrèdør: Lyd- og brannklasifisert entrédør. Balkongdør med 2- lags press glass, prod. 2010.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2010.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via lufteluke i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer
Oppvarming: Boligen varme sopp av vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

Parkering
Selger eier en garasjeplass (plass E127) i Waldemars Hage Garasjelag, beliggende i et avlåst og oppvarmet garasjeanlegg i kjelleretasjen. Garasjeplassen har installert elbillader. Kjøper får opsjon på kjøp av garasjeplassen med elbillader til kr. 200.000,- + eventuelle omkostninger (slik som tinglyst pantedokument på kr 545).

Det påløper egne felleskostnader for garasjeplassen: 1000 kr/mnd.

Garasjeplassen er knyttet til en egen bruksrett i garasjelaget og inngår ikke som en del av boligsalget. Interessenter som ønsker å kjøpe garasjeplassen i tillegg, bes kontakte megler for nærmere informasjon.

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

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: Fikk informasjon fra tidligere eier om at det hadde vært skjeggkre eller lignende i bygningen før 2019.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2010.

Ytterdører: Lyd- og brannklasifisert entrédør. Balkongdør med 2- lags press glass, prod. 2010.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vestvendt, overbygget flislagt balkong i betongkonstruksjon på ca. 10 m². Rekkverk av aluminiumskonstruksjon med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 109 cm.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG2
Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det registreres stedvis bom (hulrom) under gulvfliser på balkongen. Dette kan skyldes mangelfull vedheft mellom fliser og underlag, eksempelvis som følge av utilstrekkelig limdekning, temperaturbevegelser, frostpåvirkning eller fuktbelastning over tid.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak dersom det oppstår sprekker eller løsner fliser som følge av bom under gulvflisene, da dette kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og økt risiko for vanninntrengning.

3. etasje - bad - Overflater, vegger og himling
Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og

forventet restlevetid.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. etasje - bad - Overflater gulv
Det registreres stedvis sprekker og misfarging i silikonfuger i dusjsonen. Overflatene fremstår visuelt i god stand.
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som gir økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. etasje - bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Rørskapet er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst, da nøkkel ikke var tilgjengelig.
Konsekvens/tiltak: Rørskapet bør besiktiges av fagperson så snart tilkomst er mulig, for å vurdere tilstand på tilkoblinger, rørføringer og eventuelle lekkasjesikringssystemer.
Konsekvensen av manglende besiktigelse er at det ikke kan utelukkes skjulte feil, lekkasjer eller behov for tiltak som normalt ville vært avdekket ved inspeksjon.

TGIU
3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Varmtvannsbereder/tank
Det er sentral varmtvannsberedning.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varme sopp av vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1380 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 341,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varme/strøm 757,00
Felleskostnader 2 405,48
Internett 179,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, felles forsikring m.m.

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 293 906,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 175 624,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene og leveres av Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Waldemars Hage 3, orgnr. 996386880

Om sameiet
Sameiet består av 104 seksjoner.
Sameiet Waldemars Hage 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996386880, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

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

Saker og vedtak fra årsmøtet:
- På årsmøtet i mai 2026 ble det besluttet at styret skal ta kontakt med de øvrige sameiene og parkeringsselskapet for å følge opp avtalen om kontroll i gårdsrommet.

Planlagte og pågående prosjekter:
- Brannsentralen er ute av drift, og styret innhenter og vurderer tilbud på utskifting. Inntil ny sentral er installert, oppfordres beboerne til å bruke de utdelte røykvarslerne.
- Sameiet har inngått avtale om Norgespris på fjernvarme for å få mer forutsigbare energikostnader.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for sameiet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 566,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste er overskudd på kroner 913 129.
I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 300 683.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres årlig dugnad for vedlikehold av fellesområdene ute.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo kommunes regler for

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

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6654617

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 134 kvm (Eiertomt)
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
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Darres gate 30 har en lett tilgjengelig plassering på Alexander Kiellands plass, midt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Her vil du bo i et mellomstadium mellom Grünerløkkas puls og St. Hanshaugens fredelige gater. Omgitt av parker, kafeer og spennende spesialforretninger, samt gode kollektivtilbud rett utenfor døren, er beliggenheten ypperlig for en sosial tilværelse.

Nærsenteret i Kiellands hus er i umiddelbar nærhet og har det du trenger til det daglige, som matbutikk, frisør, kafé, bensinstasjon og Vinmonopol. Rema 1000 ligger rett utenfor inngangsporten og søndagsåpen Matkroken ligger også rett rundt hjørnet. Er du glad i mat og drikke, bor du midt i smørøyet. Tranen er nærmeste nabo – med byens beste brød på dagtid og pizza på kvelden – og nærområdet rundt Alexander Kiellands plass har blitt et levende knutepunkt med barer, kaféer og restauranter i grønne omgivelser. Du har også kort vei til Mathallens delikatesser og Vulkans kultur- og uteliv. Innen gangavstand finner du anerkjente spisesteder som Kontrast, Smalhans, Kamai og Nedre Foss Gård.

Det er flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS på Ila. Det er fine tur- og parkmuligheter i Iladalen, langs Akerselva og på St. Hanshaugen. I St. Hanshaugen Park er det hyggelig å gå eller løpe en tur, og det er også uteservering i sommerhalvåret. Her serveres pizza, pasta, hamburgere, småretter, snacks og øl.

Området har gode muligheter for offentlig kommunikasjon, med holdeplassen rett ved hvor buss 34 går mellom Ekeberg hageby og Tåsen, mens buss 54 går mellom Kjelsås og Aker brygge. Det er også gode parkeringsmuligheter i området.

Den populære 21-bussen er å finne på Alexander Kiellands plass, en kort gåtur fra leiligheten. Her går også buss 33, 34 og 54, som går hele døgnet. 37-bussen finner du på Lovisenberg, denne tar deg enkelt til Handelshøyskolen BI. Flybussen har avgang fra Kiellands plass.

Nærmeste trikkeholdeplass er Biermanns gate, hvor to busslinjer går og trikk 11, 12 og 13 har jevnlige avganger. Det tar omtrent 12 minutter med 21-bussen (20 minutters gange) til HiOA og 18 minutter til Blindern med buss og trikk. Med sykkel tar det omtrent like lang tid.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Alexander Kiellands plass - Linje FB5, 21, 33, 34, 54 (ca. 2 min unna i gangavstand)
Trikk: Birkelunden - Linje 11, 12, 18 (ca. 10 min unna i gangavstand)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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 regulert til boliger, forretning, kontor og bevertning i henhold til reguleringsplan S-3893. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Ingen pågående plansaker.

Pågående byggesaker:

Waldemar Thranes gate 75 og Darres gate 10 - 16 - Oppføring av boligblokk med underjordisk garasje og næringslokaler
Saksnummer 2025/20015 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 200608158
Status Under behandling

Waldemar Thranes gate 86 - bruksendring av lokale på gateplan fra forretning til eiendomsmeglerkontor
Saksnummer 2026/11954 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2026
Status Under behandling

Waldemar Thranes gate 86 - ombygging av underetasje og deler av 1. etasje og fasadeendring
Saksnummer 2026/10555 - Byggesak
Mottatt sak 18.09.2026
Status Under behandling

Waldemar Thranes gate 84 B - fasadeendring og utskifting av vinduer
Saksnummer 2025/18314 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202215142
Status Under behandling

Darres gate 1 A, B og C - ulovlig oppdeling av leiligheter
Saksnummer 2025/06399 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202313594
Status Under behandling

Maridalsveien 39 - utskifting av vinduer
Saksnummer 2026/05889 - Byggesak
Mottatt sak 22.05.2026
Status Under behandling

Hauchs gate 6 A og B - oppføring av seks balkonger
Saksnummer 2025/10002 - Byggesak
Mottatt sak 17.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202459405
Status Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/218/248/68:
20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:246
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:247
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:246
Bestemmelse om adkomstrett
gangadkomst
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:185
Bestemmelse om adkomstrett
gangadkomst
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Gnr 218 bnr 246 og bnr 248 har gjensidig bruksrett til uteoppholdsarealer
Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Gnr 218 bnr 246, bnr 247, bnr 248 og gnr 518 bnr 3 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/parkeringsanlegg.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:246
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Stikkledning gjennom annen eiers grunn.
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:246
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:247
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:3
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Stikkledning gjennom annen eiers grunn.
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Felles stikkledning.
Gnr 218 bnr 246, bnr 247, bnr 248 og gnr 518 bnr 3 har felles stikkledninger for vann og avløp.
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2026 - Dokumentnr: 1202604 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.11.2010 - Dokumentnr: 865264 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 68
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/6206

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.

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.

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.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (trekket fra foto) kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 975,- 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 1. november 2026

Ansvarlig megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Darres gate 30

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	14 min 1.2 km

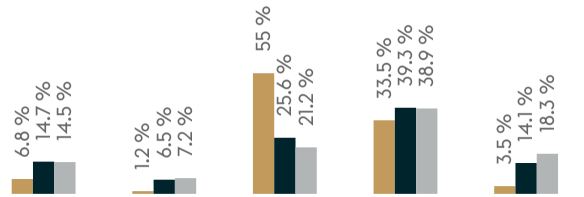
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	5 min 0.4 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass	Linje 5	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Waldemars barnehage (0-6 år)	61 barn	1 min 0.1 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	72 barn	8 min 0.6 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

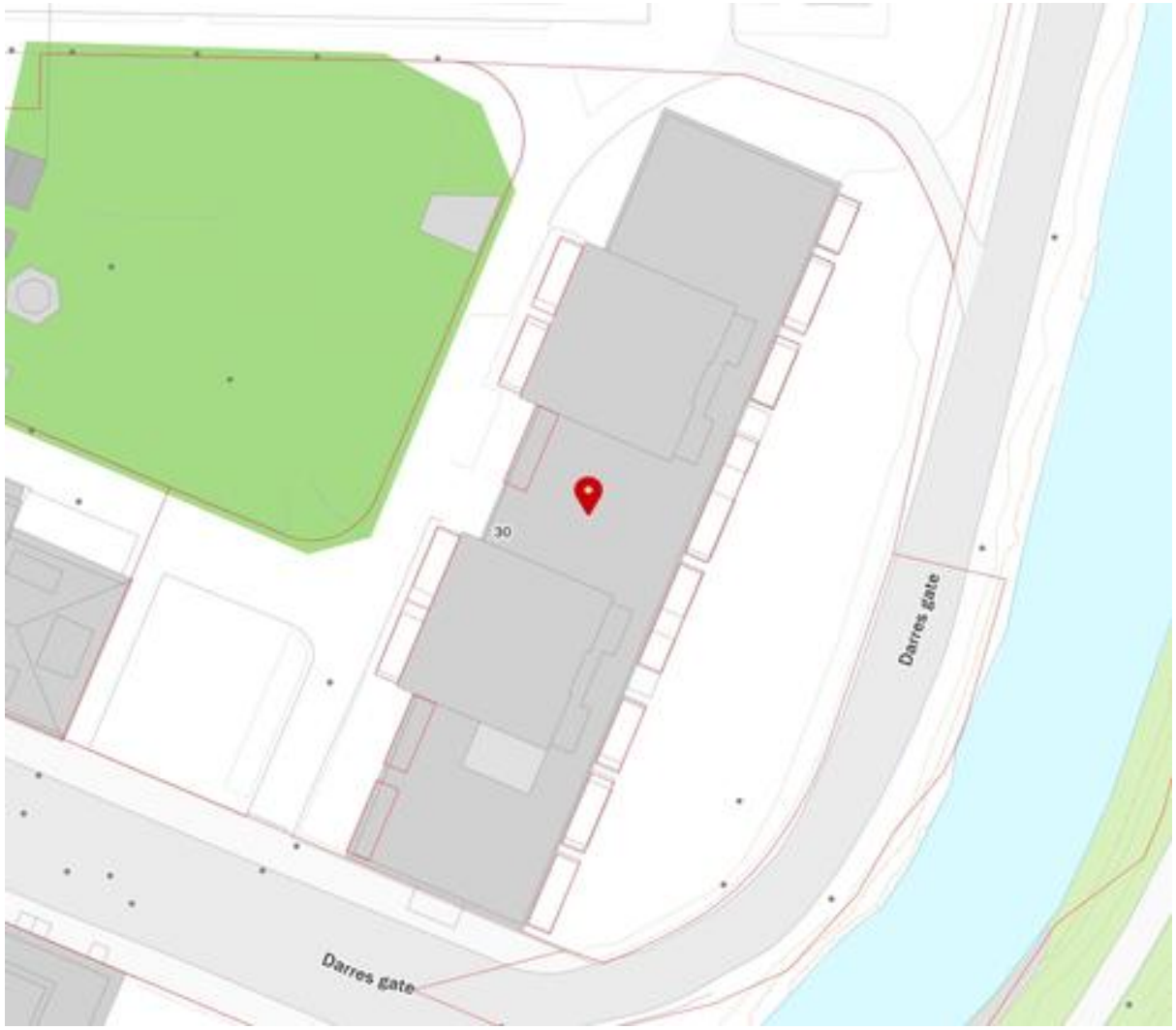
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Darres gate 30 , 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 248, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1874 **Referansenummer:** YM8966

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Bygningen ble bygget i 2010. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Selveierleilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt, overbygget flislagt balkong i betongkonstruksjon på ca. 10 m². Rekkverk av aluminiumskonstruksjon med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 109 cm.

Boligblokk bygget i 2010. Bygningen er antatt fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie, ikke besiktiget.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,50 m.

- Det registreres stedvis bruksmerker på gulvoverflaten i boligen, samt noe sot over kjøleskapet på kjøkkenet. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet, men bør overvåkes.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varme sopp av vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

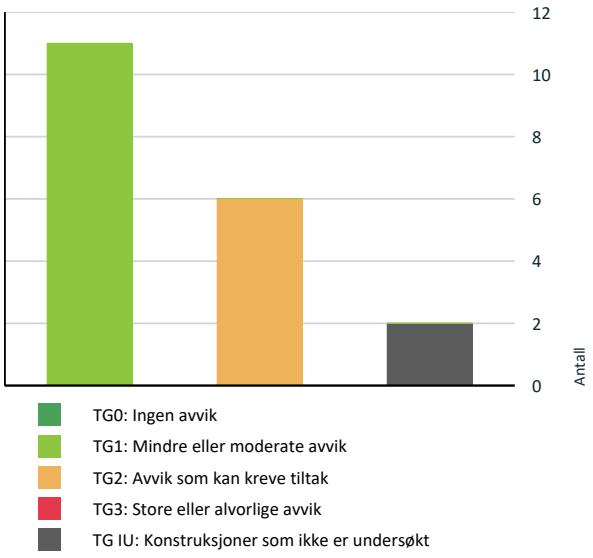
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2010

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2010.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør. Balkongdør med 2- lags press glass, prod. 2010.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt, overbygget flislagt balkong i betongkonstruksjon på ca. 10 m². Rekkverk av aluminiumskonstruksjon med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 109 cm.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis bom (hulrom) under gulvfliser på balkongen. Dette kan skyldes mangelfull vedheft mellom fliser og underlag, eksempelvis som følge av utilstrekkelig limdekning, temperaturbevegelser, frostpåvirkning eller fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak dersom det oppstår sprekker eller løsner fliser som følge av bom under gulvflisene, da dette kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og økt risiko for vanninntrengning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2010. Bygningen er antatt fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie, ikke besiktiget.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til 2,50 m.

- Det registreres stedvis bruksmerker på gulvoverflaten i boligen, samt noe sot over kjøleskapet på kjøkkenet. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet, men bør overvåkes.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innvendige dører, samt to glatte skyvedører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varme sopp av vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser og vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med vannbåren varme. Det ble målt fall på 26 mm over en lengde på 1,60 m, og 11 mm fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis sprekker og misfarging i silikonfuger i dusjsonen. Overflatene fremstår visuelt i god stand.
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som gir økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og foliemembran. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via lufteluke i vegg.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad. Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Rørskapet er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst, da nøkkel ikke var tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Rørskapet bør besiktiges av fagperson så snart tilkomst er mulig, for å vurdere tilstand på tilkoblinger, rørføringer og eventuelle lekkasjesikringssystemer. Konsekvensen av manglende besiktigelse er at det ikke kan utelukkes skjulte feil, lekkasjer eller behov for tiltak som normalt ville vært avdekket ved inspeksjon.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert eller totalt rehabilitert i 2010.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

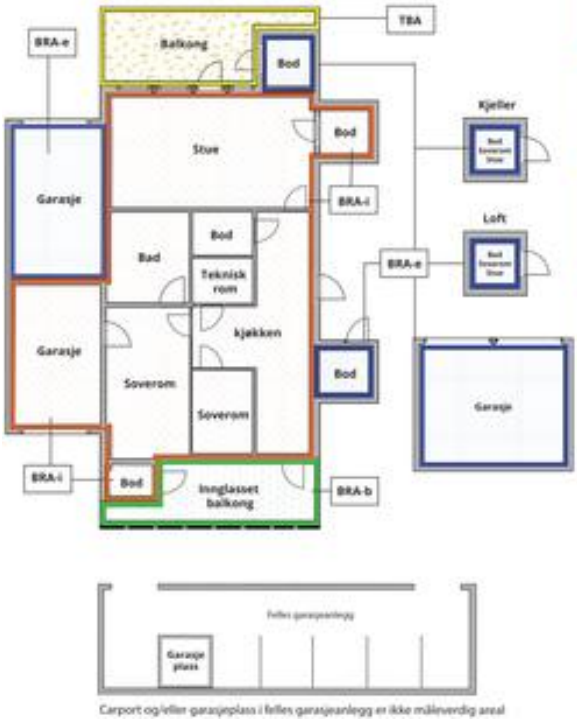
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	47			47	10
Kjeller		3		3	
SUM	**47**	**3**			**10**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 3,2 m², merket med F 03-01.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	248		68	2937.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Darres gate 30, 0175 OSLO

Hjemmelshaver
Asgeir Østerhus

Boligselskap
Sameiet Waldemars Hage 3

Eierandel
47 / 6206

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Organisasjonsnummer: 934 261 585

Organisasjonsnr
996386880

Felles formue
Kr. 35 566 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6654617.			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

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.»*

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan

Forutsetninger

derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Asgeir Østerhus	9578-5995-4-196325	2026-10-21 10:05:51

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
21. okt. 2026

Oppdragsnummer
20-0473/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Darres gate 30, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Asgeir Østerhus

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mai 2021

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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: Fikk informasjon fra tidligere eier om at det hadde vært skjeggkre eller lignende i bygningen før 2019.

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?

Nei

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: 20-0473/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Asgeir Østerhus	**2026-10-21**

Identifikasjon

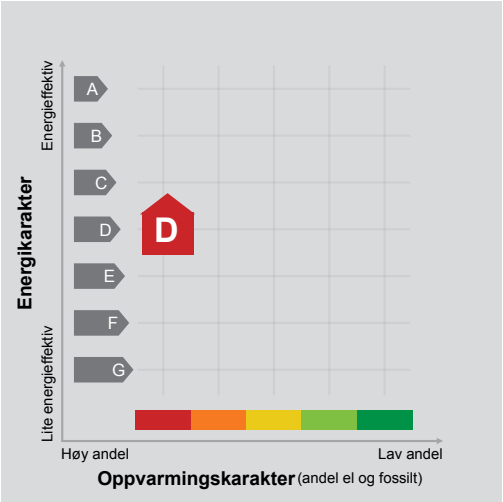
bankID Asgeir Østerhus

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET WALDEMARS HAGE 3
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81865280
Merkenummer	Energiattest-2025-232935
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Darres gate 30	81865280	H0213	61	0	
Darres gate 30	81865280	H0313	68	0	
Darres gate 30	81865280	H0413	75	0	
Darres gate 30	81865280	H0513	82	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2011

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	11.12.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	11.12.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	11.12.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	19.12.2017

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	47 m²
Oppvarmet luftvolum	122 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	226,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.12.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	67,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	138,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 239 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	154,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 309 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	154,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 239 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 239 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 239 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0473/26 . Vår ref.: 7075-1-068 Dato: 13.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Waldemars Hage 3
Organisasjonsnr:	996386880
Seksjonseier:	Østerhus Technology Services As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	068
Adresse:	Darres Gate 30, 0175 OSLO
Seksjonsnummer:	68
Gnr.	218
Bnr.	248

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 341,48,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varme/strøm	757,00	
Felleskostnader	2 405,48	
Internett	179,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	493,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	35 566,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mats Svardal, e-post: waldemarshage3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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

§ 1 Sameiets navn
Sameiets navn er Sameiet Waldemars Hage 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§ 7 Sameiermøtets vedtak

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

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

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Inntil formelt styre er valgt, besitter hjemmelshaver styrefunksjonen

§ 9 Bruken av eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-oOo-

Husordensregler for

Sameiet Waldemars Hage 3

Sist endret 23.07.19

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

1. Generelt

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

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

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

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

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

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

3. Utvendig bruk

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

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

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

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

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

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

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

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

4. Avfallshåndtering

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

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

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

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

5. Gangveier og grøntareal

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

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

6. Innvendige fellesareal

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

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

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

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal.

7. Husdyr

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

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

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

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

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

§ 1
Navn

Lagets navn er ”Waldemars Hage Garasjelag”

§ 2
Hva garasjelaget omfatter

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av garasjelagets eiendom

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

§ 6
Disposisjonsrett over rett til parkeringsplass

En bruksrett gir rett til en nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget.

Garasjelaget kan selv kjøpe bruksretter til parkingsplasser i garasjeanlegget.

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

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

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

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

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

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

§ 7

Fellsutgifter.

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

Dette gjelder bla.:

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

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

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

§ 9
Ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

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

§ 10
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 11
Årsmøtets vedtak

Bruksrett til biloppstillingsplassene har én stemme for hver bilplass.

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

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

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

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 13
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 14
Ordensregler

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7075
SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7075

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Einar Eliassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rikke Kyllenstjerna er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2026.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Parkering på gårdsplassen

Forslag fremmet av:
Turid Bangsund Wolf

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er til tider mange biler parkert på felles området, til tross for at dette er forbudt. Dette har eskalert det siste året. Ambulanse har vært hindret i å kjøre ut. Det er barn som leker osv.

Styrets innstilling

Vi alene i WH3 kan ikke ta beslutninger for hele gårdsrommet, men vi kan gå i dialog med de andre sameiene. Vi kontakter parkeringsselskap for å sjekke at den avtalte frekvensen blir holdt.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkering på gårdsplassen
- Mot Parkering på gårdsplassen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Wh2, Wh3 og Darres gate 22, går sammen om et felles parkeringsselskap, som har jevnlige kontroller. Håndverkere må be om parkerings tillatelse.

2. Styrets innstilling vedtas

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gina Giovanna Hernandez Gabrielsen
- Rikke Kyllenstjerna

Styrets arbeid

Det har blitt inngått avtale om Norgespris på fjernvarmen. Dette er en støtteordning som vil gi en mer forutsigbar kostnad for fjernvarme.

Heis i oppgang E har vært ute av drift i over en uke pga. defekt frekvensomformer. Årsak til den lange driftstansen var pga. leveringstid av nye deler.

Brannsentral er fortsatt defekt og det pågår prisinnhenting og gjennomgang av tilbud av ny. Beboere oppfordres derfor å beholde og bruke røykvarslerene som alle fikk utdelt.

Det er flere som har mistet sine nøkler til hovedinngangen og det har vært fokus for styret å øke sikkerheten ved å redusere antall tapte nøkler i omløp.

Vi oppfordrer alle til å vise hensyn mtp. røyking på balkong.

Det ble avholdt 7 styremøter.

Styret vil igjen informere at det ikke skal ikke settes personlige eiendeler i fellesarealene. Det er heller ikke tilatt å parkere i bakgården over natten eller over lengre tid uten aktivitet rundt bilen.

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

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Waldemars Hage 3

Epost: styret@wh3.no

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 3.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SSTPS-SEOV0-1T6YE-HEUX8-CQTLZ-5KBIH

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 621 097.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET WALDEMARS HAGE 3
ORG.NR. 996386880, KLIENTNR. 7075

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 839 046	3 854 148	3 845 000	3 977 375
Andre inntekter		0	5	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 839 046**	**3 854 153**	**3 845 000**	**3 977 375**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-18 000	-18 000
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-14 033	-12 919	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-203 208	-193 923	-204 000	-213 180
Konsulenthonorar		-10 488	-6 820	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	6	-350 185	-546 326	-603 000	-635 637
Forsikringer		-258 682	-227 193	-263 000	-294 560
Kommunale avgifter	7	-623 430	-763 384	-875 000	-916 790
Kostnader sameie	14	-492 771	-278 851	-503 000	-435 000
Energi/fyring	8	-511 031	-532 628	-535 000	-556 400
TV-anlegg/bredbånd		-248 272	-337 035	-230 000	-236 900
Andre driftskostnader	9	-188 108	-177 300	-203 000	-211 775
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 037 127**	**-3 213 298**	**-3 592 000**	**-3 676 692**
DRIFTSRESULTAT		**801 919**	**640 855**	**253 000**	**300 683**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	113 104	73 801	0	0
Finanskostnader	11	-1 894	-65	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**111 210**	**73 736**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**913 129**	**714 591**	**253 000**	**300 683**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		913 129	714 591		

Dokument-ID 09222115557575829202

SAMEIET WALDEMARS HAGE 3
ORG.NR. 996386880, KLIENTNR. 7075

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 066 856	1 076 588
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 066 856**	**1 076 588**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 613	43 358
Forskuddsbetalte kostnader		72 341	66 718
Andre kortsiktige fordringer	12	1 066	385
Energiavregning	13	433 004	27 586
Driftskonto OBOS-banken		1 633 882	1 015 363
Sparekonto OBOS-banken		1 694 378	1 637 271
SUM OMLØPSMIDLER		**3 864 284**	**2 790 681**
SUM EIENDELER		**4 931 140**	**3 867 269**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 687 953	3 774 824
SUM EGENKAPITAL		**4 687 953**	**3 774 824**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 309	53 931
Leverandørgjeld		86 878	38 514
SUM KORTSIKTIG GJELD		**243 187**	**92 445**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 931 140**	**3 867 269**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	2 076 644	1 730 032

Oslo, 15.04.2026
Styret i Sameiet Waldemars Hage 3

Mats Svardal /s/ Rikke Kyllenstjerna /s/ Gina Giovanna Hernande

Dokument-ID 09222115557575829202

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 619 001
Internett	223 444
Leie/felleskostnader tidl.år	-3 399
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 839 046**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 048

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 033
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 033**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-154 250
Drift/vedlikehold VVS	-12 939
Drift/vedlikehold elektro	-10 635
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 685
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 954
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 723
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-350 185**

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-459 221
Renovasjonsgebyr	-164 209
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-623 430**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-106 031
Fjernvarme	-405 000
SUM ENERGI / FYRING	**-511 031**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-144 797
Andre driftskostnader	-34 719
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 048
Bank- og kortgebyr	-4 578
Øreavrunding	15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-188 108**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 118
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 107
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 782
Andre renteinntekter	49 097
SUM FINANSINNTEKTER	**113 104**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 894
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 894**

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	1 066
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 066**

Dokument-ID 09222115557575829202

NOTE 13
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 247 382
SUM INNTEKTER	**-1 247 382**
KOSTNADER	
Oppgjørskonto	36 567
Overført	1 332 814
SUM KOSTNADER	**1 369 381**
Uoppgjorte avregninger	311 005
SUM ENERGIAVREGNING	**433 004**

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

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

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Waldemars Hage Driftsforening. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 2 076 644.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Waldemars Hage Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2025. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2025.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.26
Selskapsnummer: 7075 **Selskapsnavn:** SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Einar Eliassen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rikke Kyllenstjerna er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Parkering på gårdsplassen

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For parkering på gårdsplassen
- [ ] Mot parkering på gårdsplassen

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Wh2, Wh3 og Darres gate 22, går sammen om et felles parkeringsselskap, som har jevnlige kontroller. Håndverkere må be om parkerings tillatelse.
- [ ] Styrets innstilling vedtas

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Gina Giovanna Hernandez Gabrielsen
- [ ] Rikke Kyllenstjerna

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Organisasjonsnummer: 996386880
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 09:00 til 7. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Einar Eliassen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Parkering på gårdsplassen

Fremmet av: Turid Bangsund Wolf

Det er til tider mange biler parkert på felles området, til tross for at dette er forbudt. Dette har eskalert det siste året. Ambulanse har vært hindret i å kjøre ut. Det er barn som leker osv.

Styrets innstilling
Vi alene i WH3 kan ikke ta beslutninger for hele gårdsrommet, men vi kan gå i dialog med de andre sameiene. Vi kontakter parkeringsselskap for å sjekke at den avtalte frekvensen blir holdt.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **19**
Antall stemmer mot saken: **12**
Antall blanke stemmer: **10**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Wh2, Wh3 og Darres gate 22, går sammen om et felles parkeringsselskap, som har jevnlige kontroller. Håndverkere må be om parkerings tillatelse.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **23**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gina Giovanna Hernandez Gabrielsen (28 stemmer)
Rikke Kyllenstjerna (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gina Giovanna Hernandez Gabrielsen
Rikke Kyllenstjerna

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211316
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	14.10.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DARRES GATE 30
Postadresse:	0175 OSLO
Matrikkel:	0301-218/248

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211316

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

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

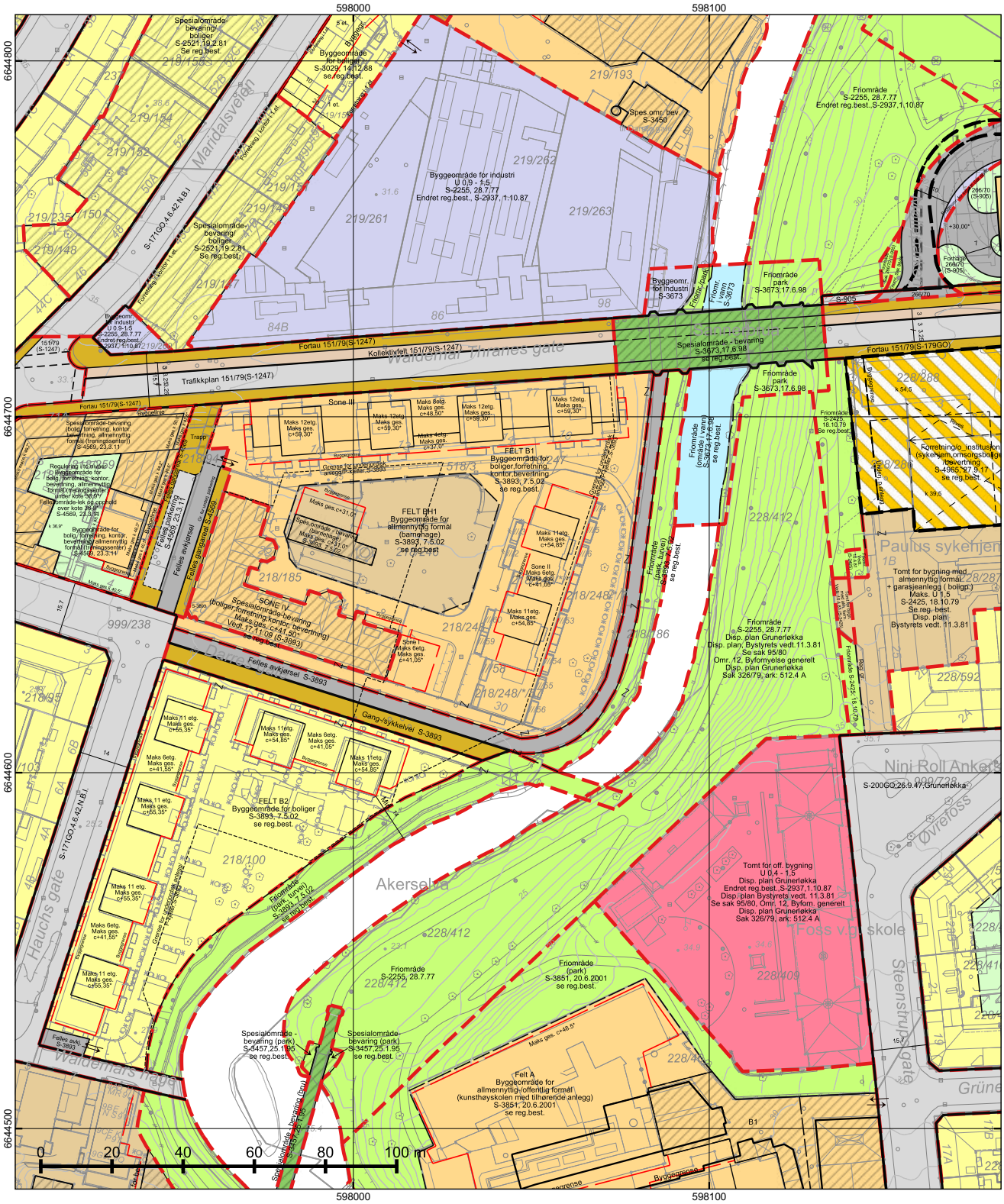
innpasses i garasjekjeller. Det tillates maksimum 10 parkeringsplasser for besøkende på terreng langs felles avkjørsel i Darres gate. Det skal benyttes laveste parkeringsnorm for næringsdelen, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Parkeringsplasser til nordre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

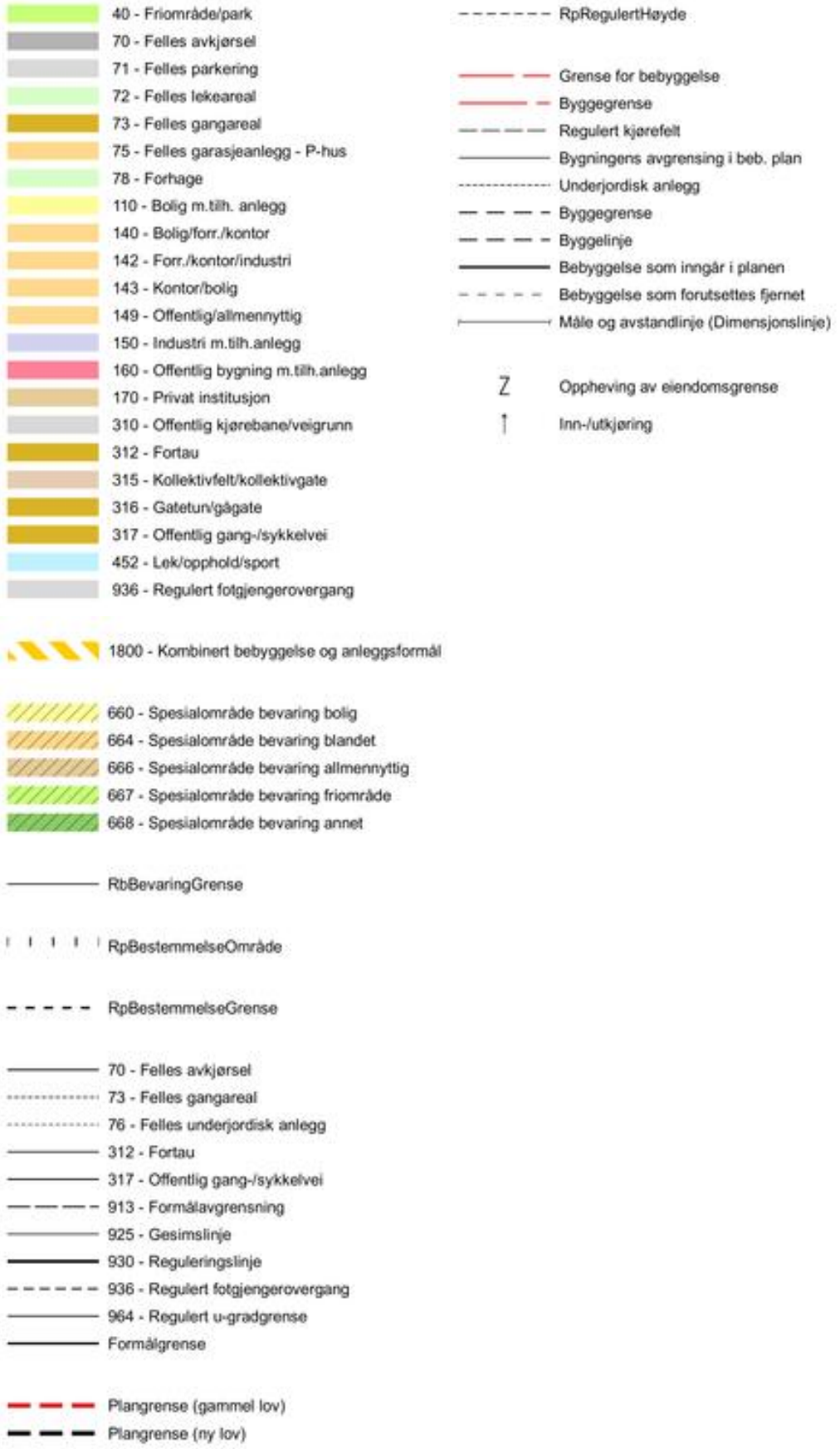
Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei iht. de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak 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.

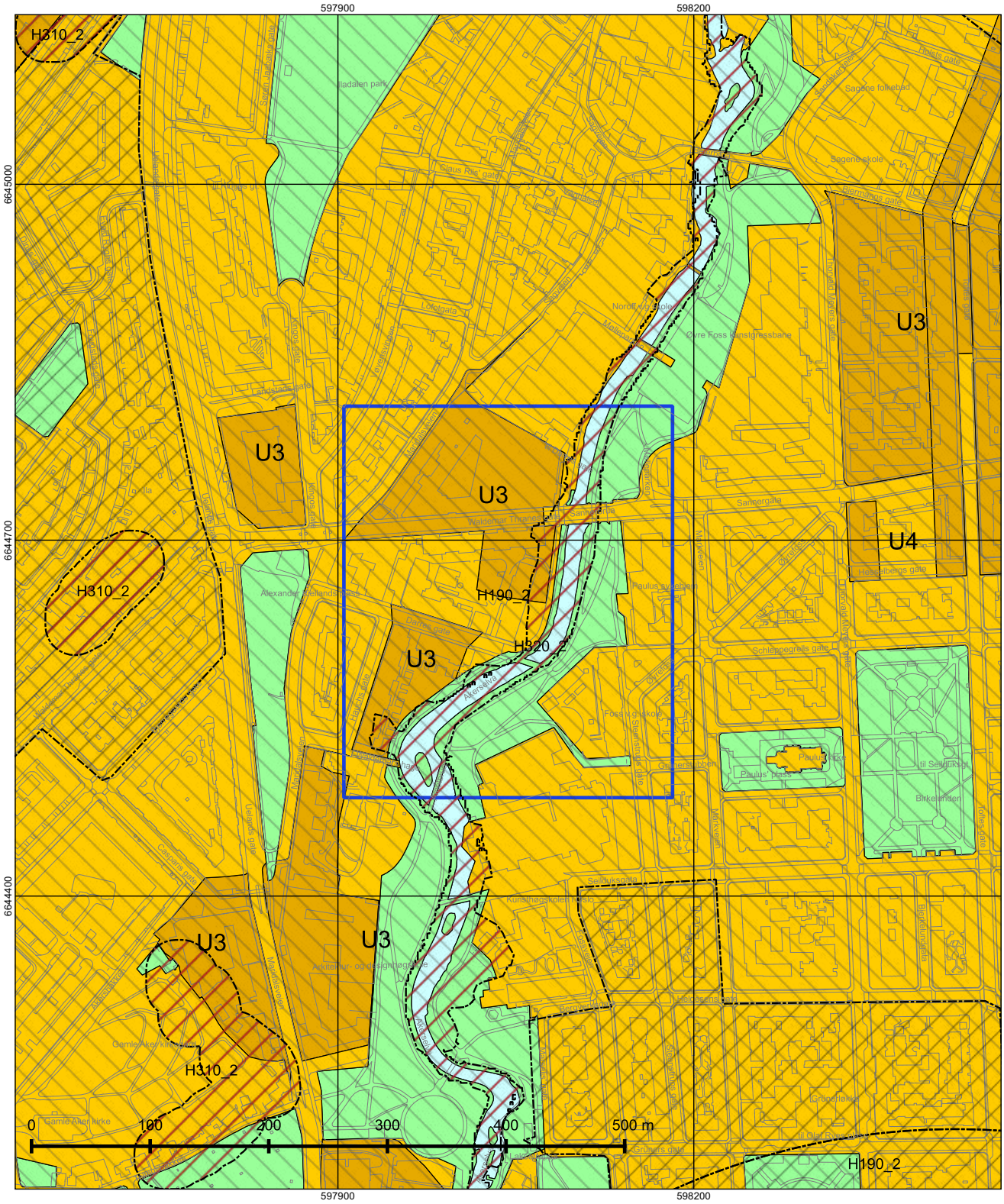
§ 13. Rekkefølge bestemmelser

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.


598000
598100
6644800
6644700
6644600
6644500
Maridalsveien
Wergelandsveien
Waldemar Thranes gate
Haugh's gate
Steenstrupgate
Akerselva
Fortau 151/79(S-1247)
Kollektivfelt 151/79(S-1247)
Trafikkplan 151/79(S-1247)
Fortau 151/79(S-179GO)
Felles avkjørsel S-3893
Gang-sykkelvei S-3893
Felles gatetorvet S-4569
Felles parkering S-4569
Paulus sykehjem
Nini Roll Anker
Øvrefoss
Foss v.g. skole
FELT B1
Byggeområde for boliger,forretning, kontor,bevertning
S-3893, 7.5.02
se reg.best.
FELT BH1
Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
S-3893, 7.5.02
se reg.best
FELT B2
Byggeområde for boliger
S-3893, 7.5.02
se reg.best.
Felt A
Byggeområde for allmennyttig/offentlig formål (kunsthøyskolen med tilhørende anlegg)
S-3851, 20.6.2001
se reg.best.
Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937,1.10.87
Friområde
park
S-3673,17.6.98
Friområde
(park)
S-3851, 20.6.2001
se reg.best.
Spesialområde - bevaring
S-3673,17.6.98
reg.best.
Spesialområde-bevaring
boliger
S-2521,19.2.81
Se reg.best.
Byggeområde for industri
U 0,9 - 1:5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
S-3029, 14.12.88
se reg.best.
Spes.omr. bev.
S-3450
Byggeomr.
for industri
S-3673
Friområde
i vann
S-3673
Tomt for bygning med almennyttig formål + garasjeanlegg (boligp.)
Maks. U 1.5
S-2425, 18.10.79
Se reg. best.
Disp. plan:
Bystyrets vedt. 11.3.81
Tomt for off. bygning
U 0,4 - 1.5
Disp. plan Grunerløkka
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Disp.plan Bystyrets vedt. 11.3.81
Se sak 95/80, Omr. 12, Byform. generelt
Disp. plan Grunerløkka
Sak 326/79, ark: 512.4 A
Friområde
S-2255, 28.7.77
Disp. plan Grunerløkka
Disp. plan; Bystyrets vedt.11.3.81
Se sak 95/80
Omr. 12, Byformvelse generelt
Disp. plan Grunerløkka
Sak 326/79, ark: 512.4 A
Forretningsg. institusjon (sykehus,omsorgsbolig) bevertning
S-4965,27.9.17
se reg.best.
S-200GO,26.9.47,Grunerløkka
S-171GO,4.5.42,N.B.I.
S-905
SONE IV
Spesialområde-bevaring
(bolig,forretning,kontor,bevertning)
Maks.ges.c+41,50
Vedt.17.11.09 (S-3893)
se reg.best.
Sone I
Maks 6etg.
Maks ges.
c+41,05*
Sone II
Maks 8etg.
Maks ges.
c+41,05*
Maks 11etg.
Maks ges.
c+54,85*
Maks 12etg.
Maks ges.
c+59,30*
Maks 11 etg.
Maks ges.
c+55,35*
Maks 6etg.
Maks ges.
c+41,50*
Maks ges. c+48,5*
Maks ges. c+31,0*
Spesialområde - bevaring
S-3893, 7.5.02
Reguleringsplan
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter)
S-4569, 23.3.11
Felles parkering
S-4569, 23.3.11
Felles område-lek og opphold over kote 36,6*
S-4569, 23.3.11
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning,allmennyttig formål (treningssenter)
S-4569, 23.3.11
Spesialområde-bevaring (bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter))
S-4569, 23.3.11
Trapp
Sone III
Grense for underjordisk anlegg P-kjeller S-3893
Byggegrense
Spesialområde - bevaring (park)
S-3457,25.1.95
se reg.best.
Spesialområde - bevaring (park)
S-3457,25.1.95
se reg.best.
Spesialområde bevaring (park)
S-3457,25.1.95
se reg.best.
Friområde (park, turveg)
S-3893, 7.5.02
se reg.best.
Friområde (park, turveg)
S-3893, 7.5.02
se reg.best.
Friområde (område i park)
S-3673,17.6.98
se reg.best.
Friområde
S-2425, 18.10.79
Se reg.best.
Friområde
S-2425, 18.10.79
Se reg.best.
Grense for byggeområde
Grense for byggeområde
Grense for byggeområde

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164121/86541435
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541435
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 218, BNR. 248.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 218, bnr. 248.

GNR. 218 BNR. 248

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.2010.

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

3134 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-10 17:43

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600988299
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
829350122	JM BYGGHOLT AS	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	218	248

Nye seksjoner

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

Doknr: 865264 Tinglyst: 05.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
03.11.2010 Bente Hansen
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-10 17:43

Melding til tinglysing

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

03.11.2010 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-10 17:43

Melding til tinglysing

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

03.11.2010 Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN GEODATAAVDELINGEN RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-10 17:43

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

03. 11. 2010
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring om

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

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

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829 350 122	JM Byggholt AS	1/1

3. Begjæring

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

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

Se eget skjema

Sum tellere:	0	= nevner:	

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
27.5.10	

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
07.07.10 - Ref. kopi.

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF
Side 1 av 3

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

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

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

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
27.5.10	

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF
Side 3 av 3

Waldemars Hage 2 Elveblokk

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

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

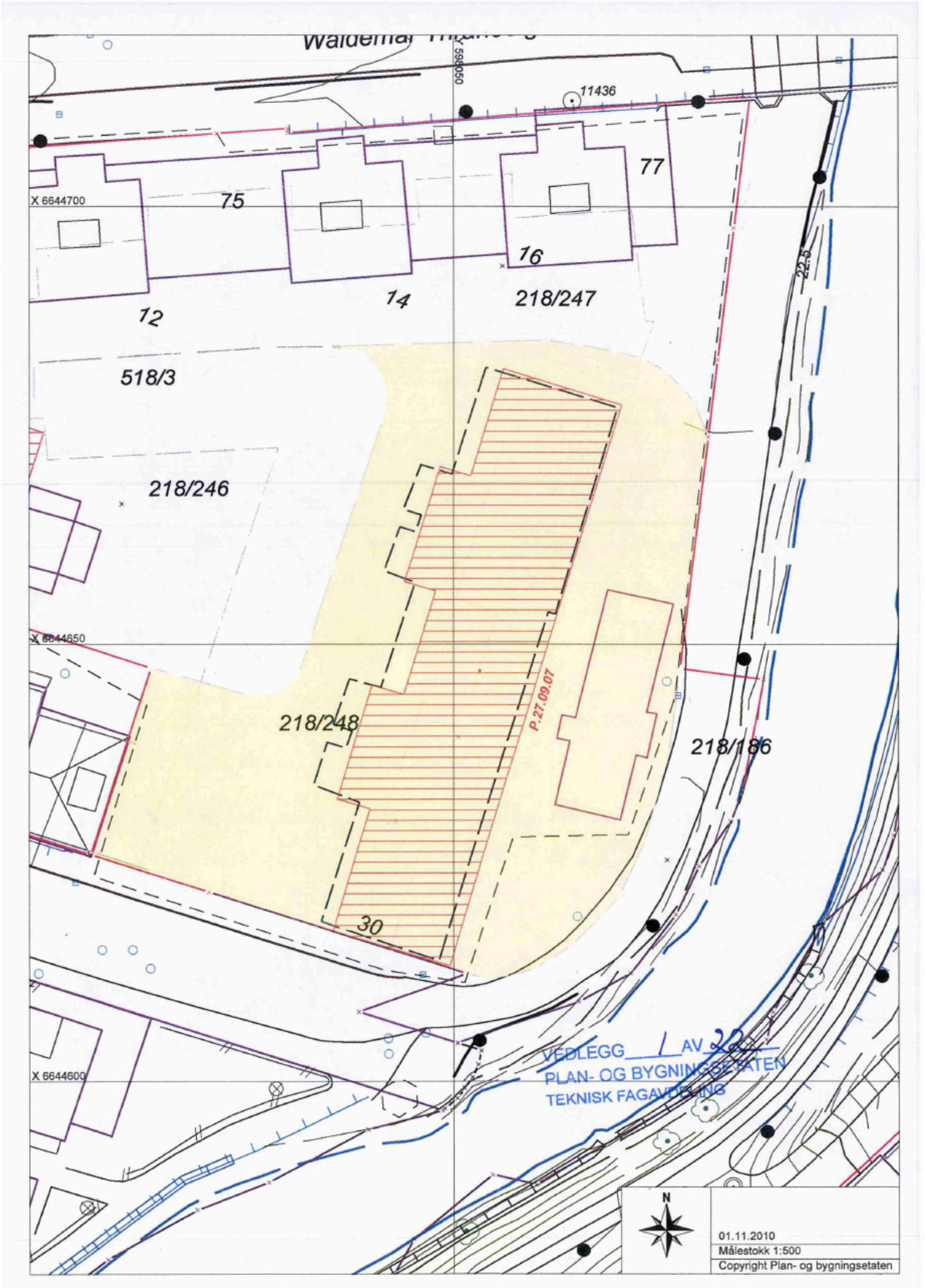
Seks-nr	For-mål	Brøk (Teller)	Tilleggs-del
053	B	63	BG
054	B	37	BG
055	B	47	BG
056	B	47	BG
057	B	35	BG
058	B	31	BG
059	B	47	BG
060	B	47	BG
061	B	47	B
062	B	71	B
063	B	37	B
064	B	37	B
065	B	47	B
066	B	94	B
067	B	78	B
068	B	47	B
069	B	71	B
070	B	37	B
071	B	37	B
072	B	47	B
073	B	94	B
074	B	78	B
075	B	47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

Sum tellere	**6206**
(=nevner)	

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

Anders T. Gundersen (Styremed.)

Magnus Berg (adm dir)

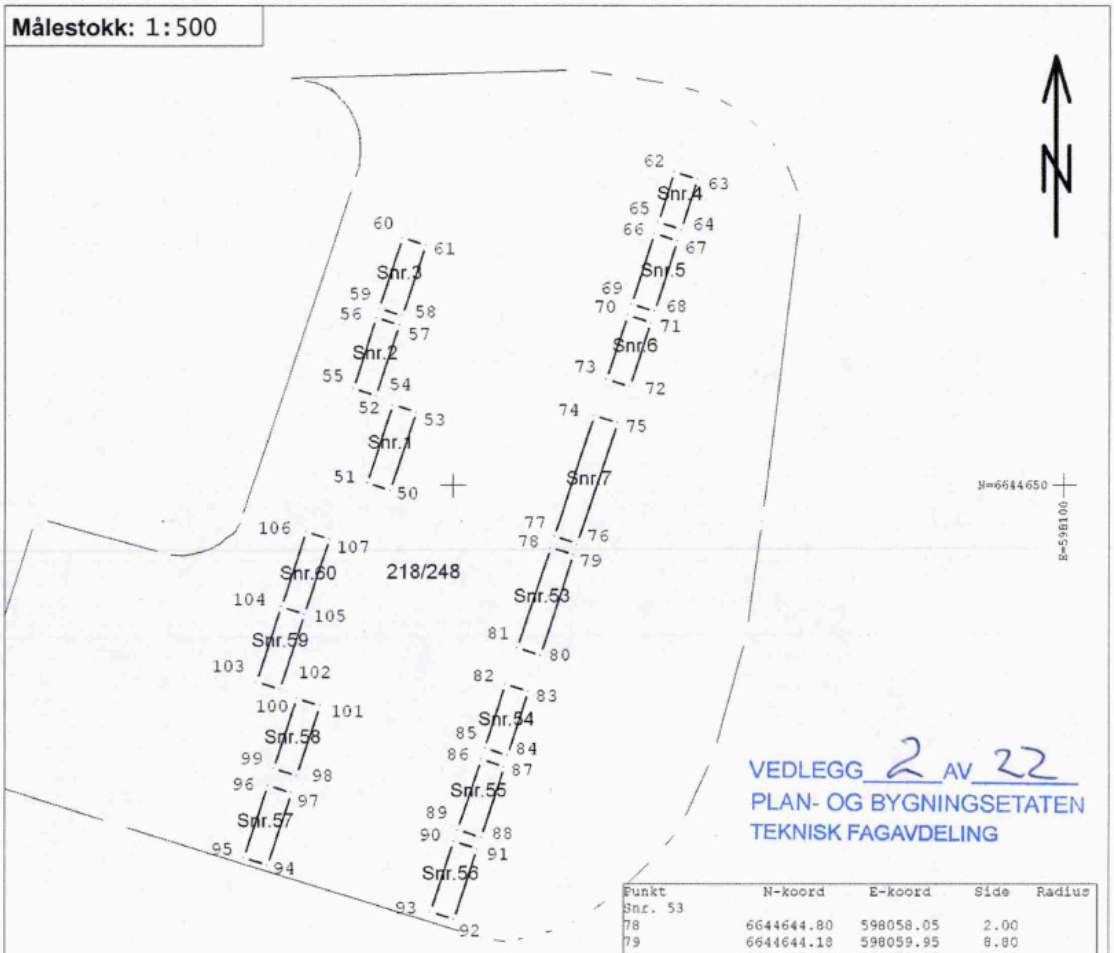

Waldemar
Y 599050
11436
X 6644700
75
77
16
14
12
218/247
22.5
518/3
218/246
X 6644650
218/248
P.27.09.07
218/186
30
X 6644600
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
01.11.2010
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

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

Målestokk: 1:500

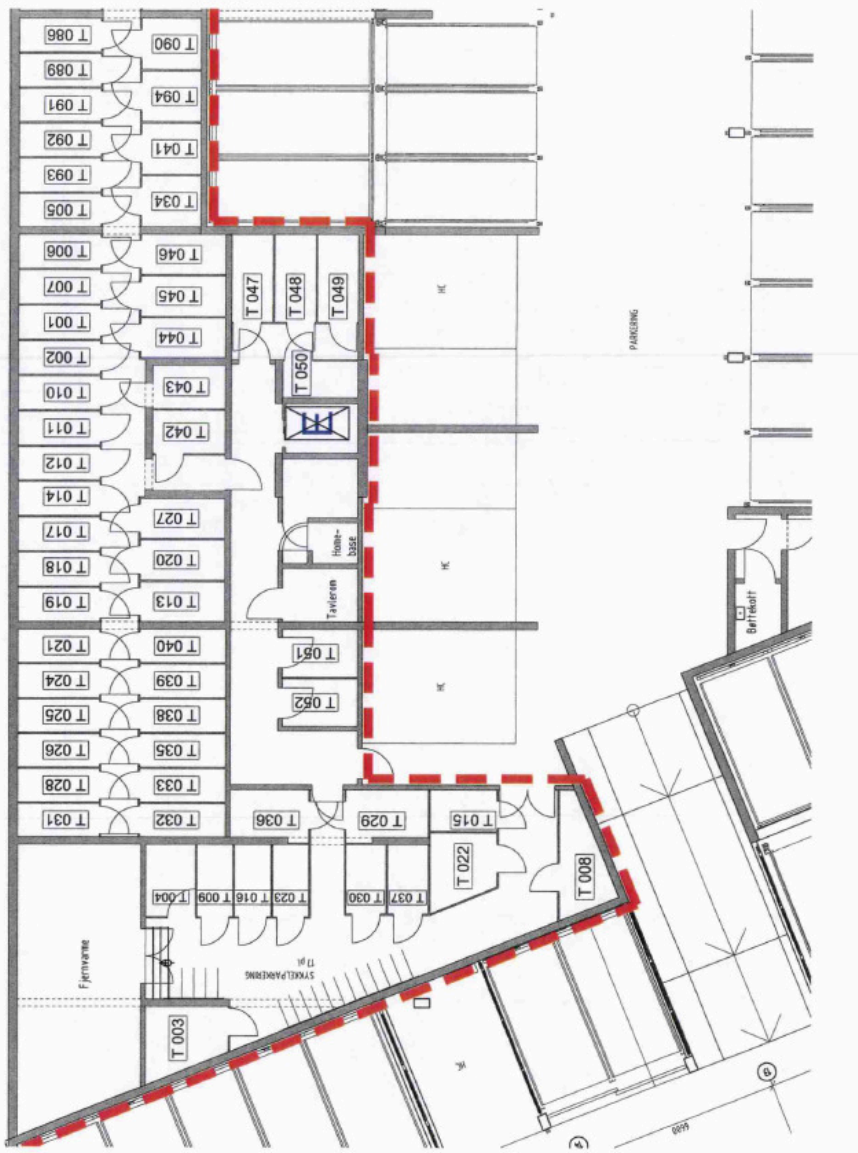


VEDLEGG 2 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

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

Oslo kommune
Euref 89



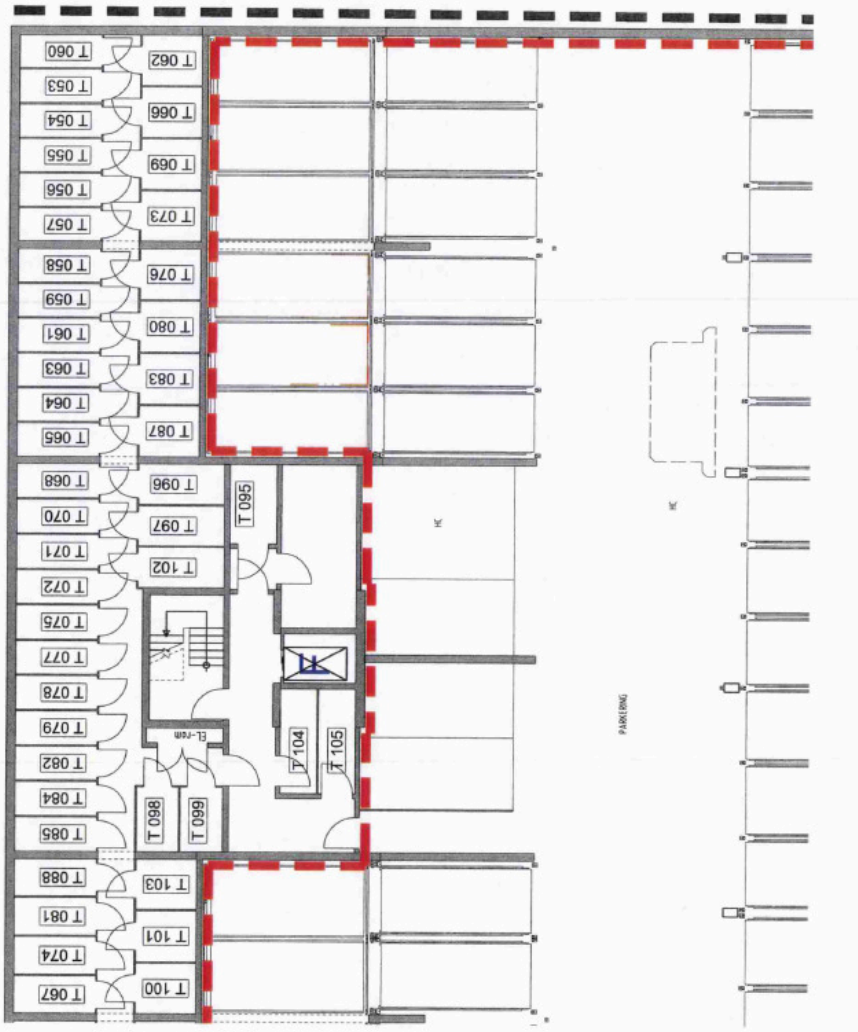
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN U1. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 9 av 21

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 3 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

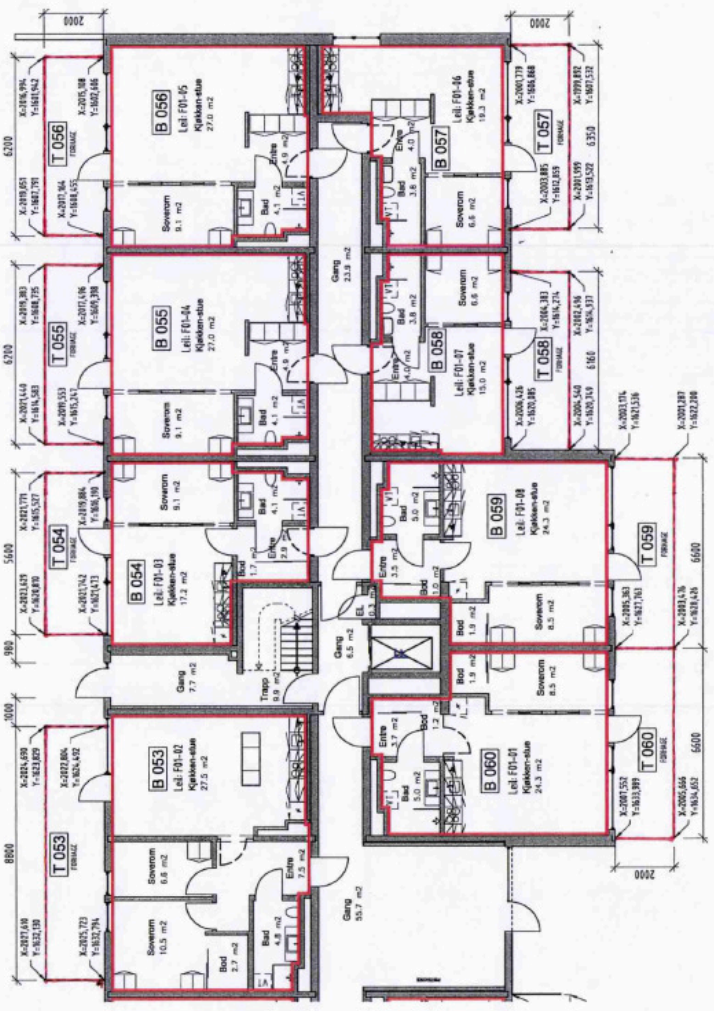
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN U1. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 5 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

Bygghol t

VEDLEGG 4 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

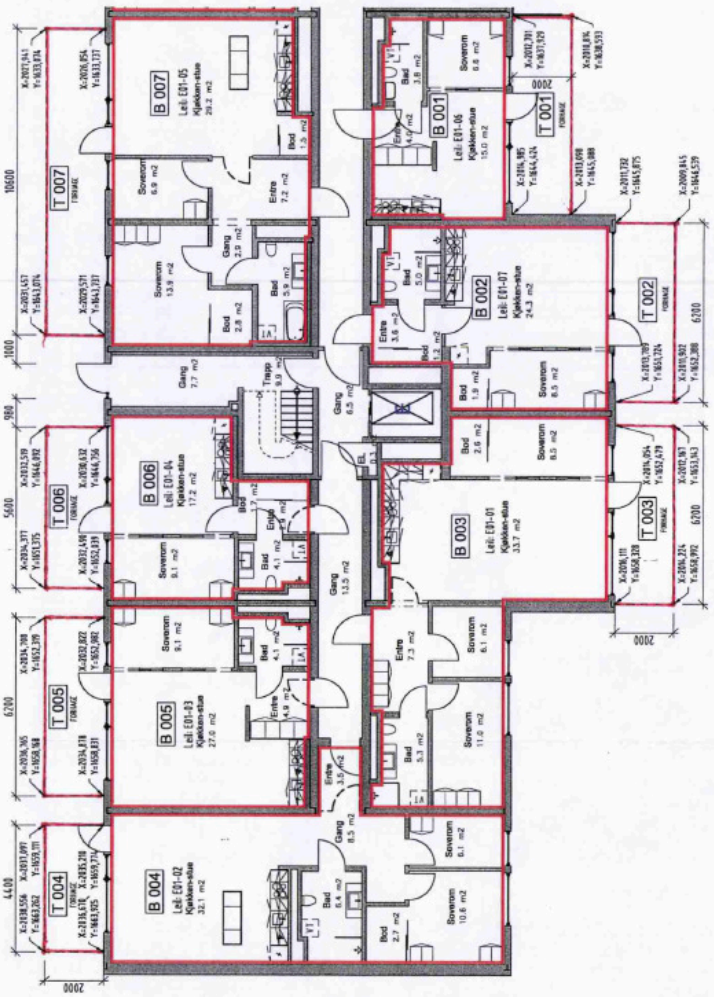
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 5 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



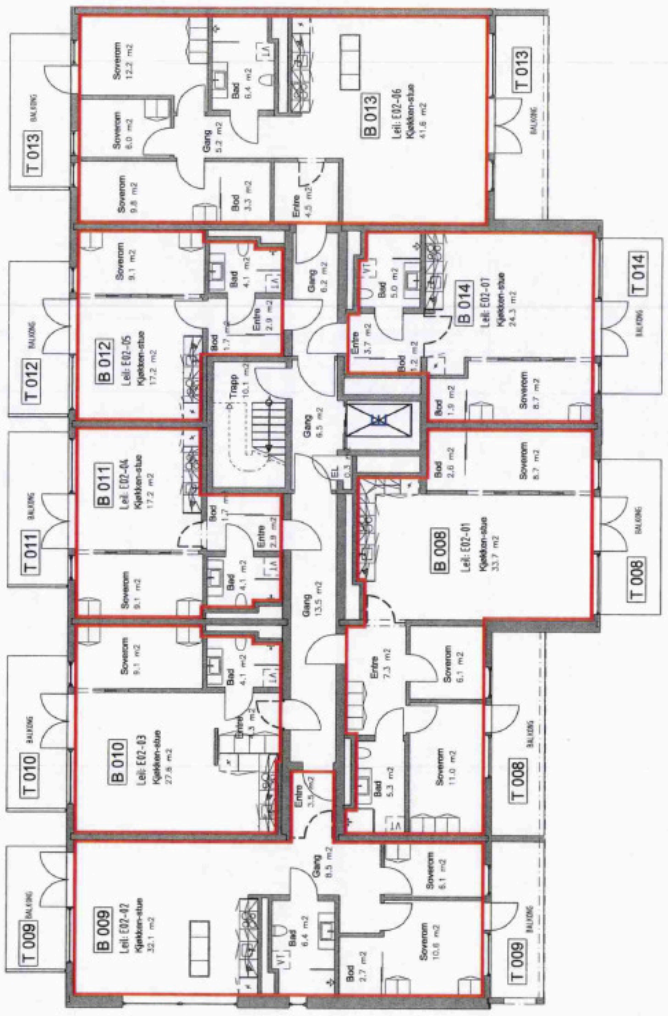
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 01. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1: 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
Rev: 18/10-2010 S. 4 av 21

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 6 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

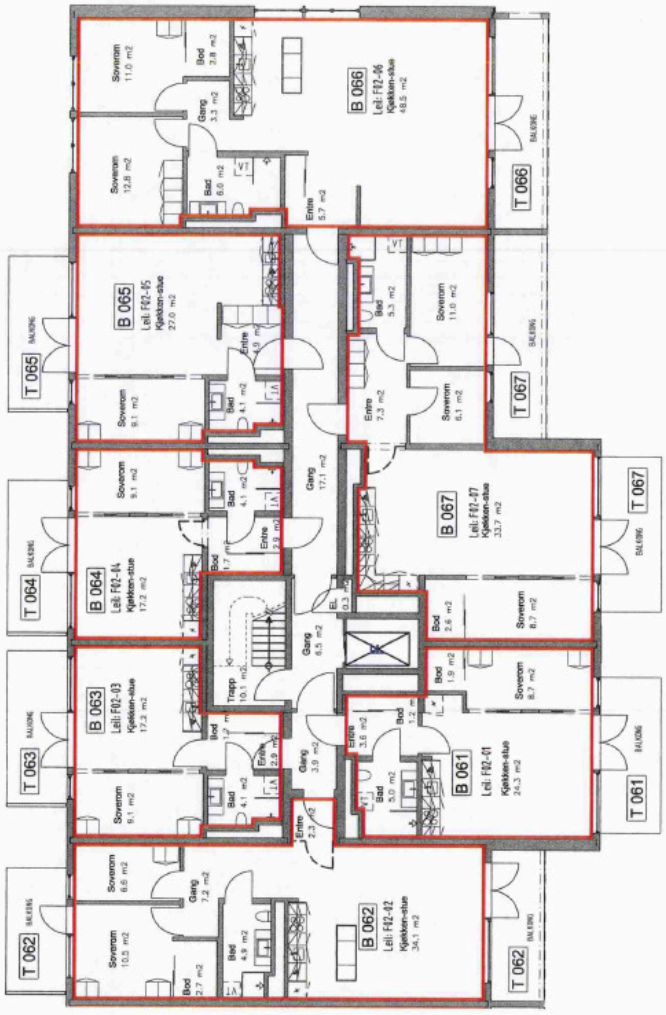
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no

Byggholt

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 7 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

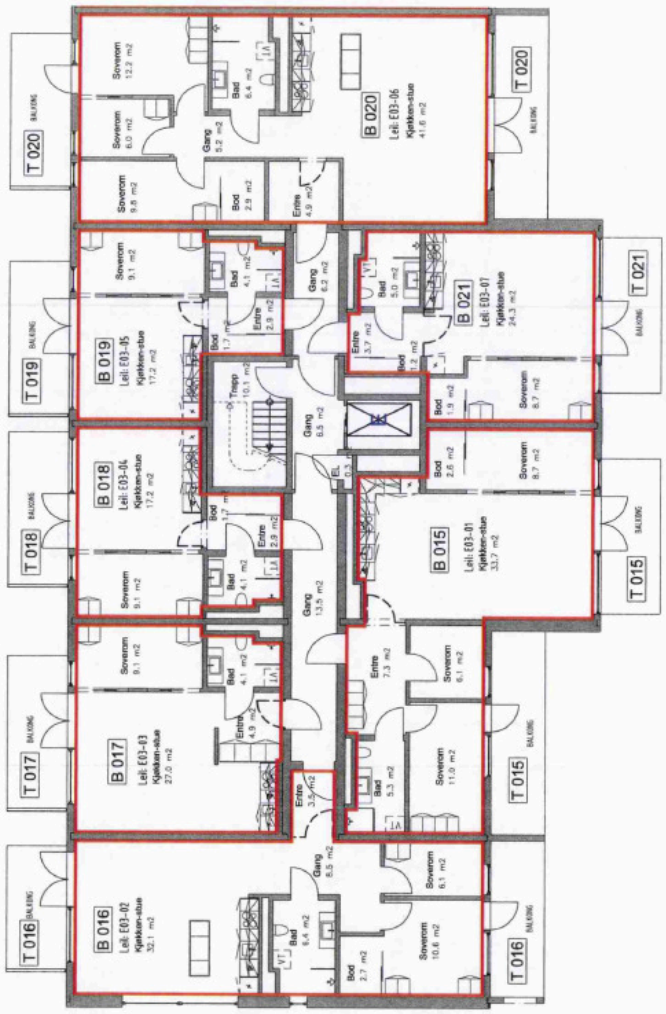
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 02. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 1 av 21

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

Byggholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 8 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



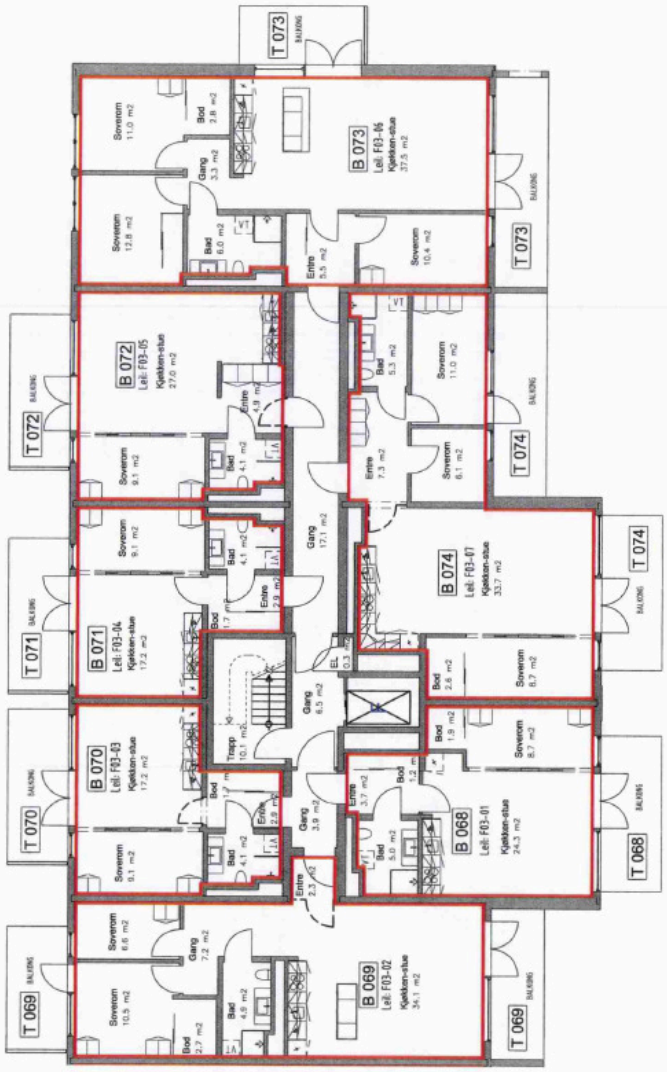
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 9 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



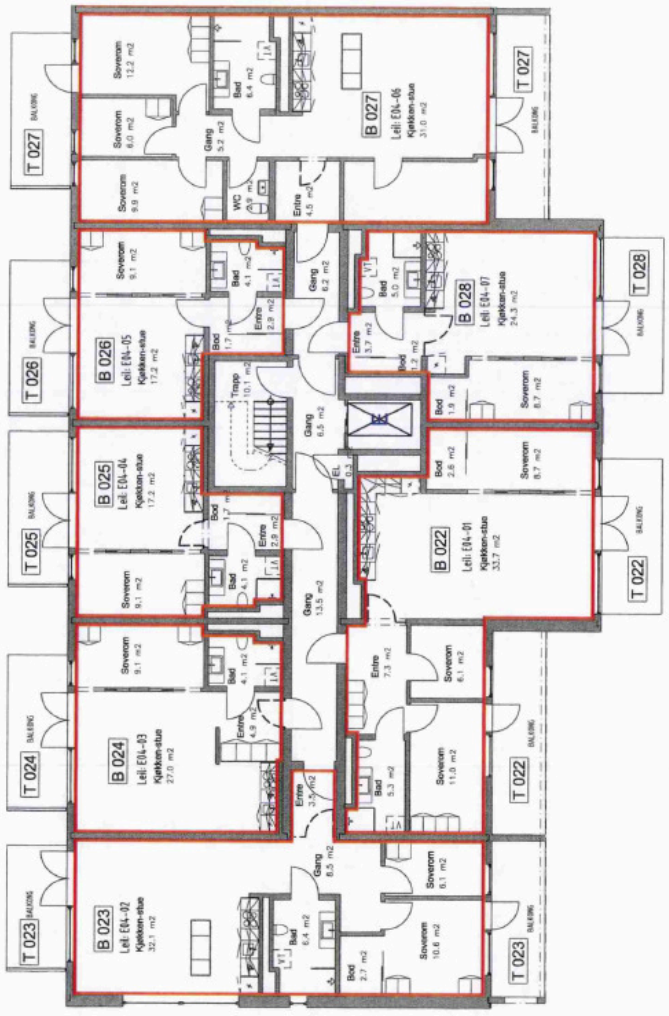
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 10 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



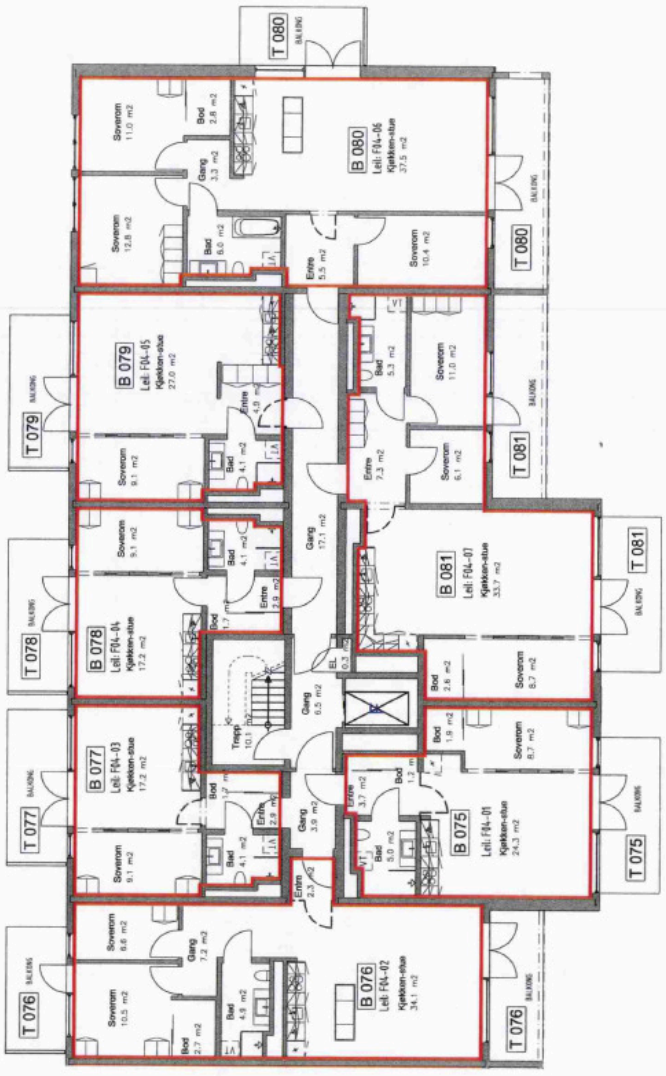
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 04, ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 10 av 21

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 11 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



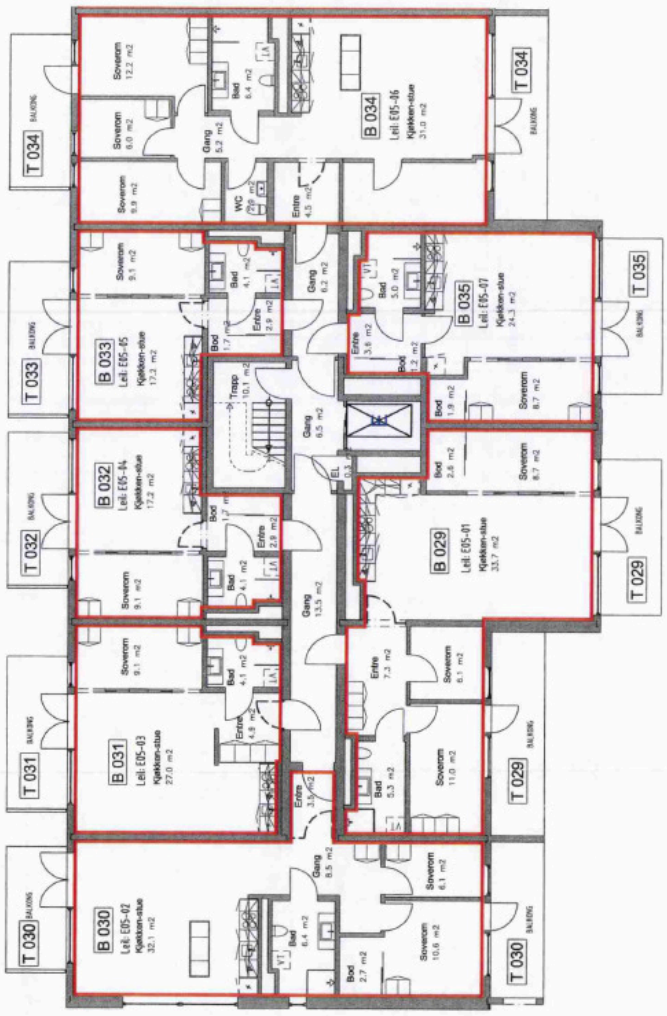
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 12 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



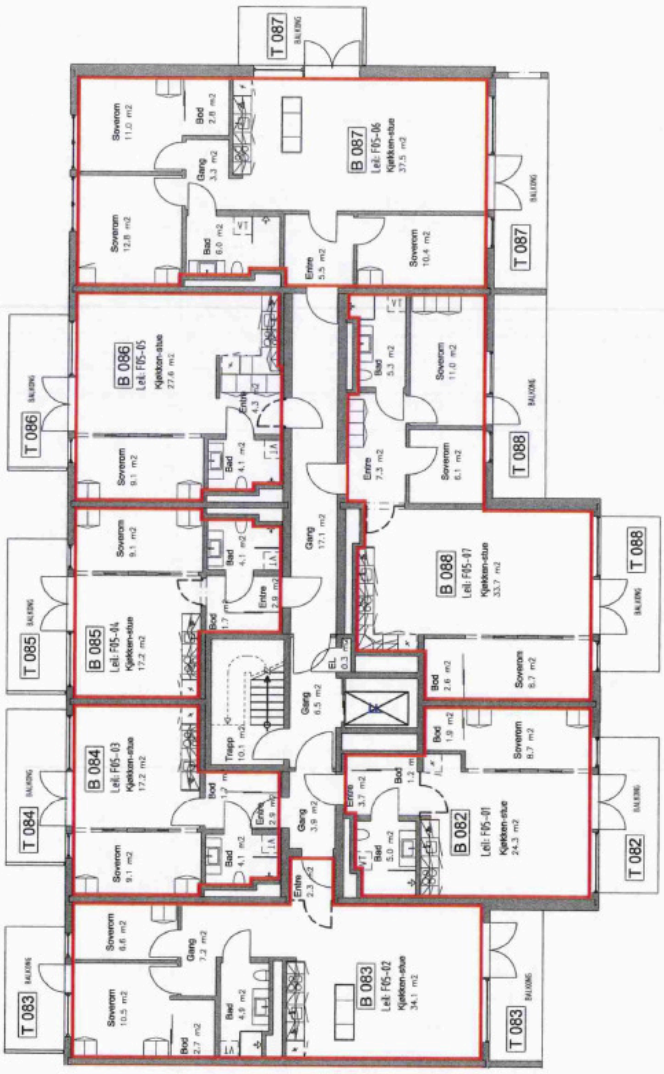
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 13 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



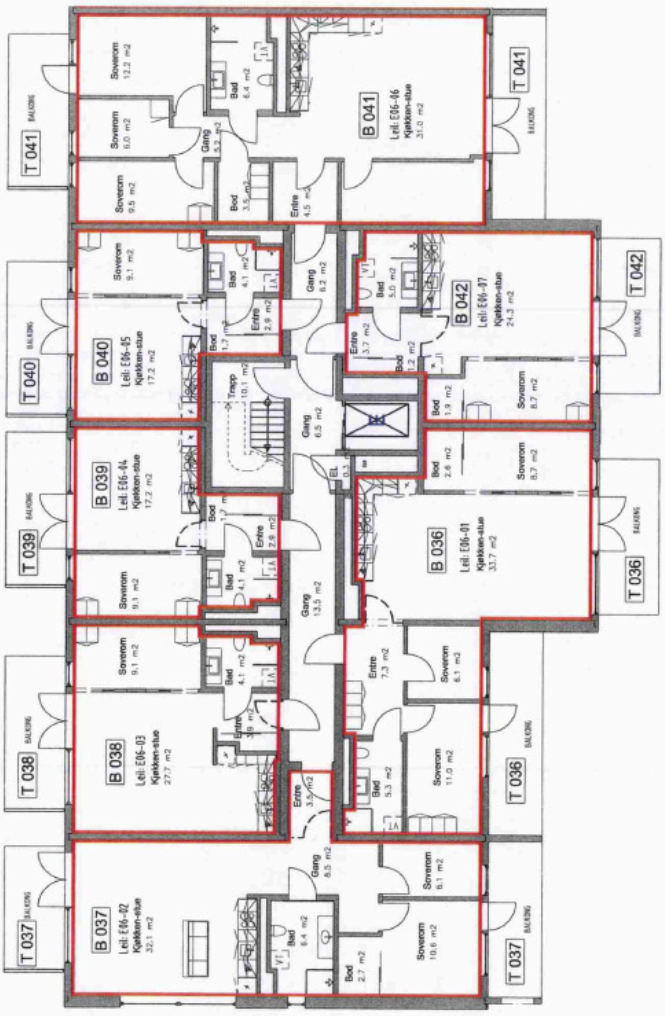
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 14 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



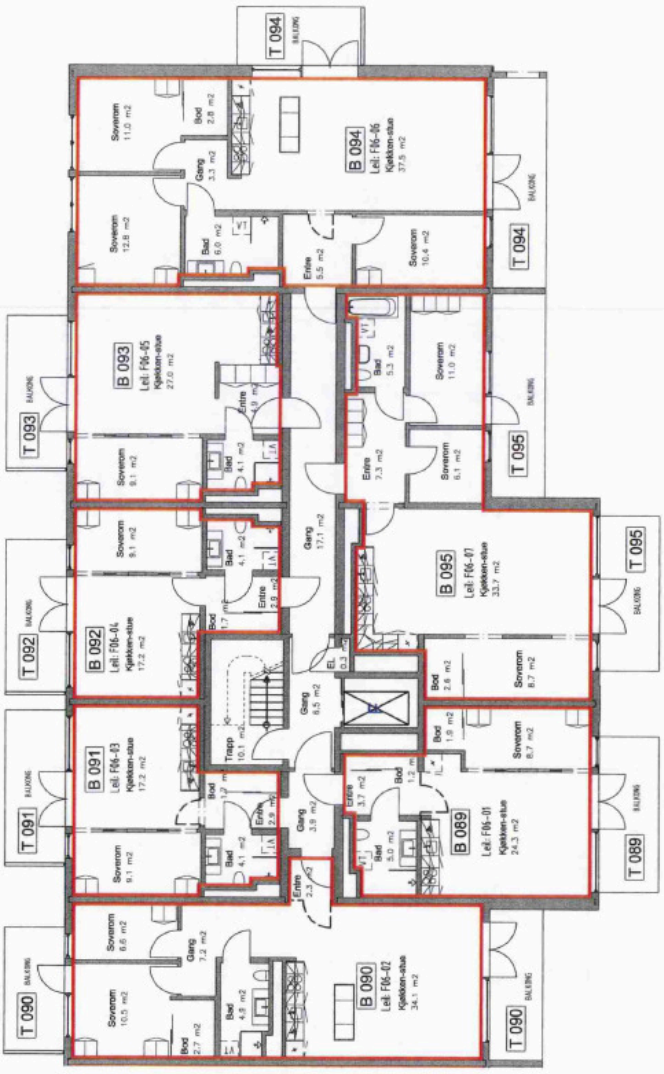
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 15 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



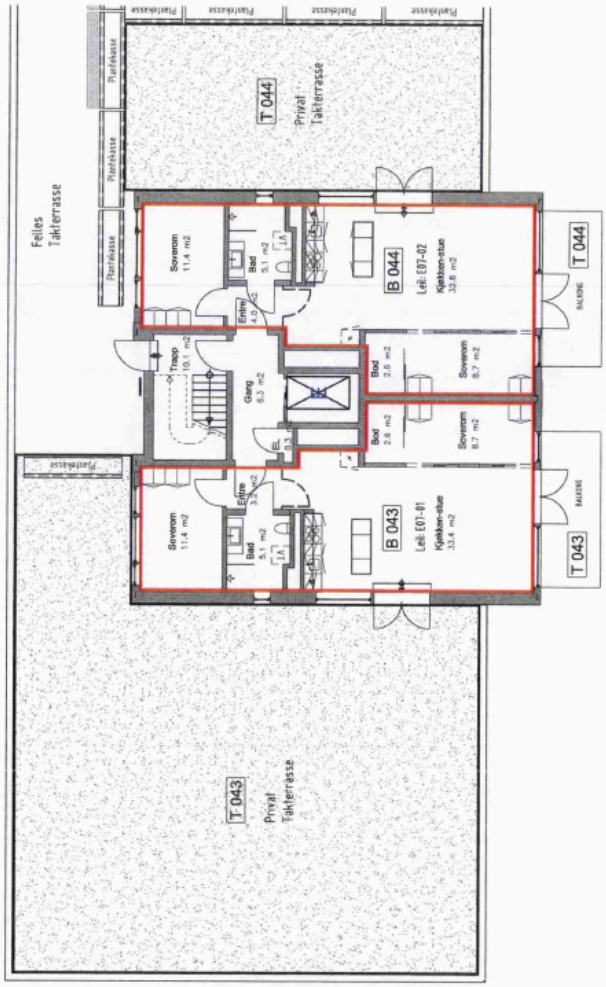
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 16 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

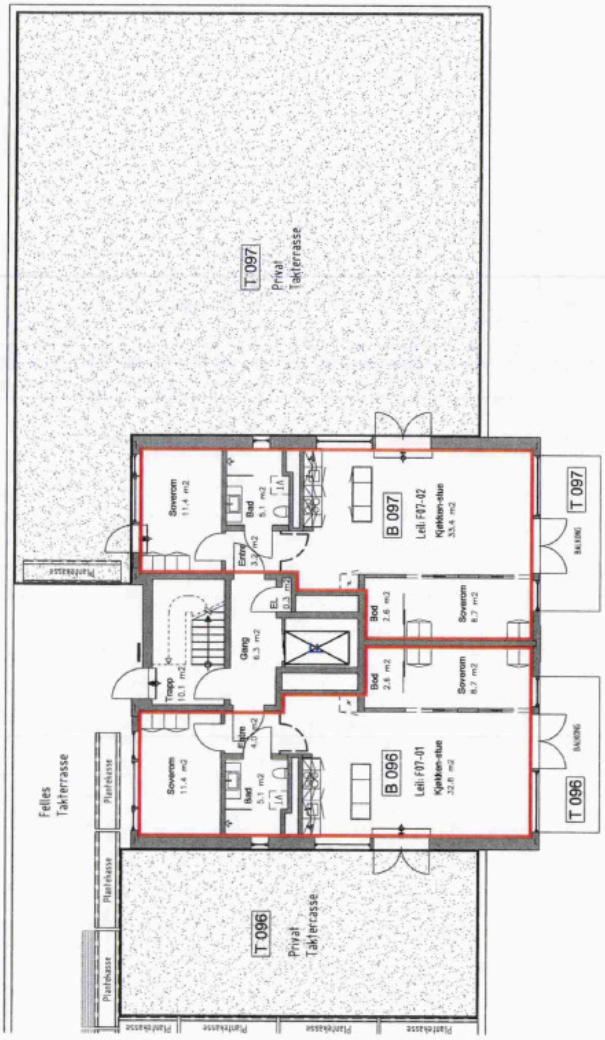
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

Byggholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 17 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

Seksjonsgrense

B 001 Seksjon bolig

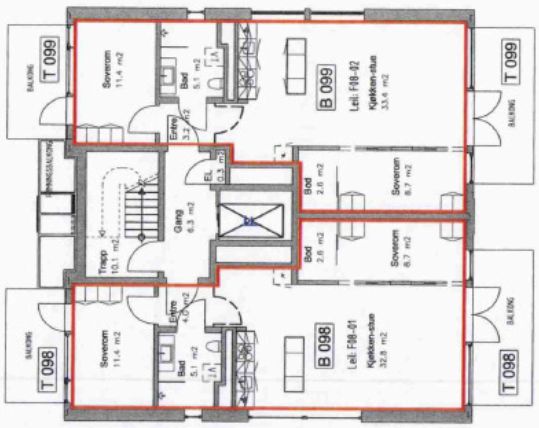
T 001 Tilleggsareal

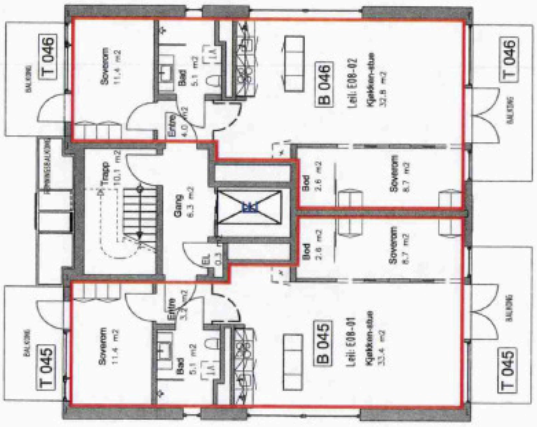
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 07. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 17 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 18 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

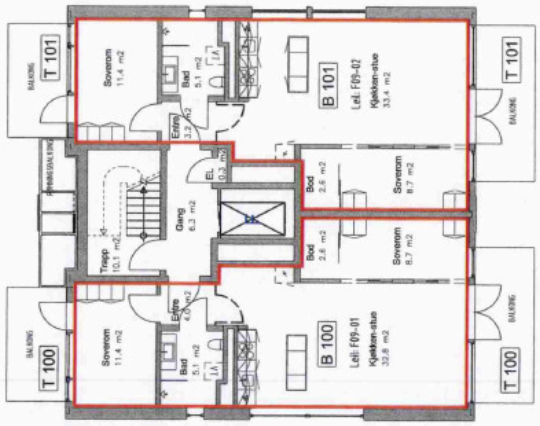
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 08. ETASJE, Darres gate 30
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 18 av 21

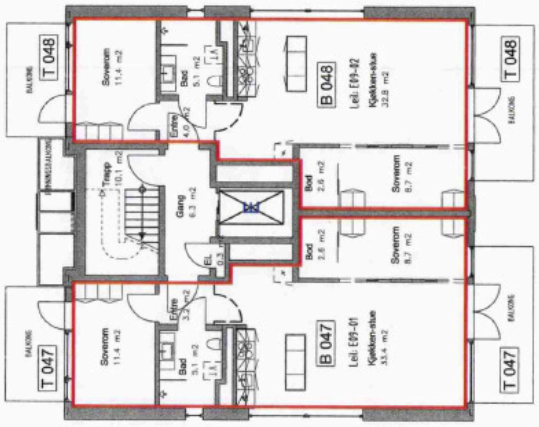
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no

Bygghol t

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 19 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





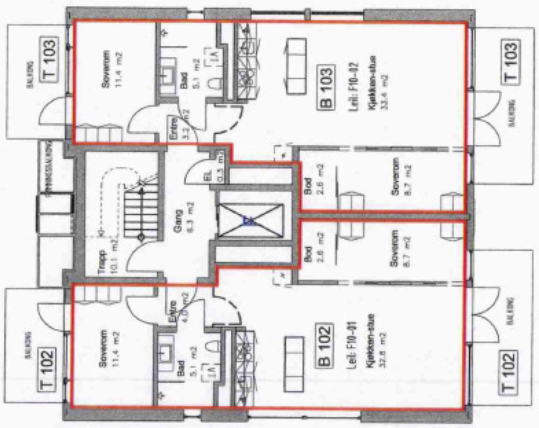
TEGNFORKLARING
— Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

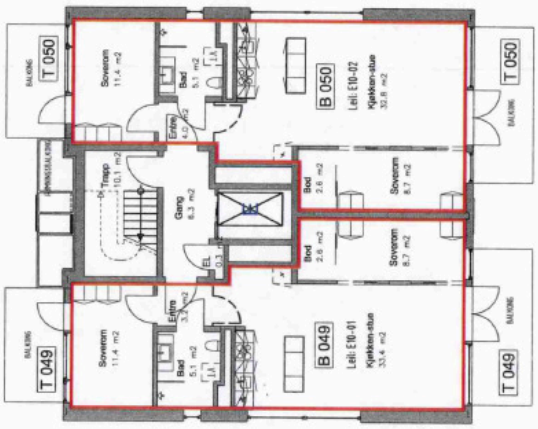
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no
Byggholt

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 09. ETASJE, Darres gate 30
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 19 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 20 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





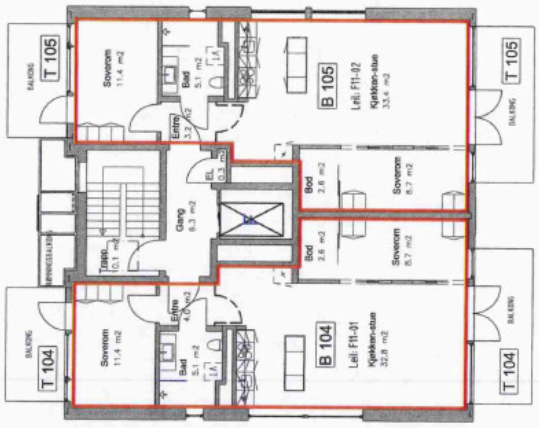
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

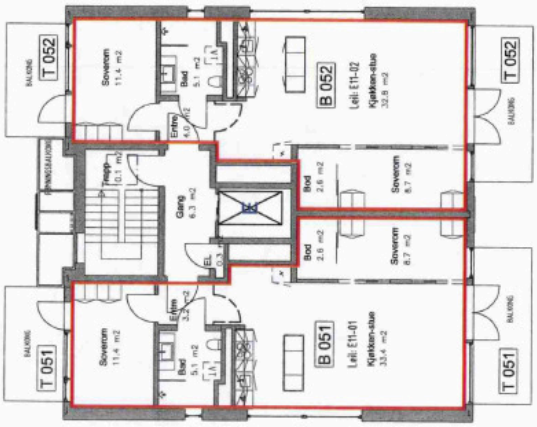
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 10. ETASJE, Darres gate 30
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 20 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 21 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 22 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

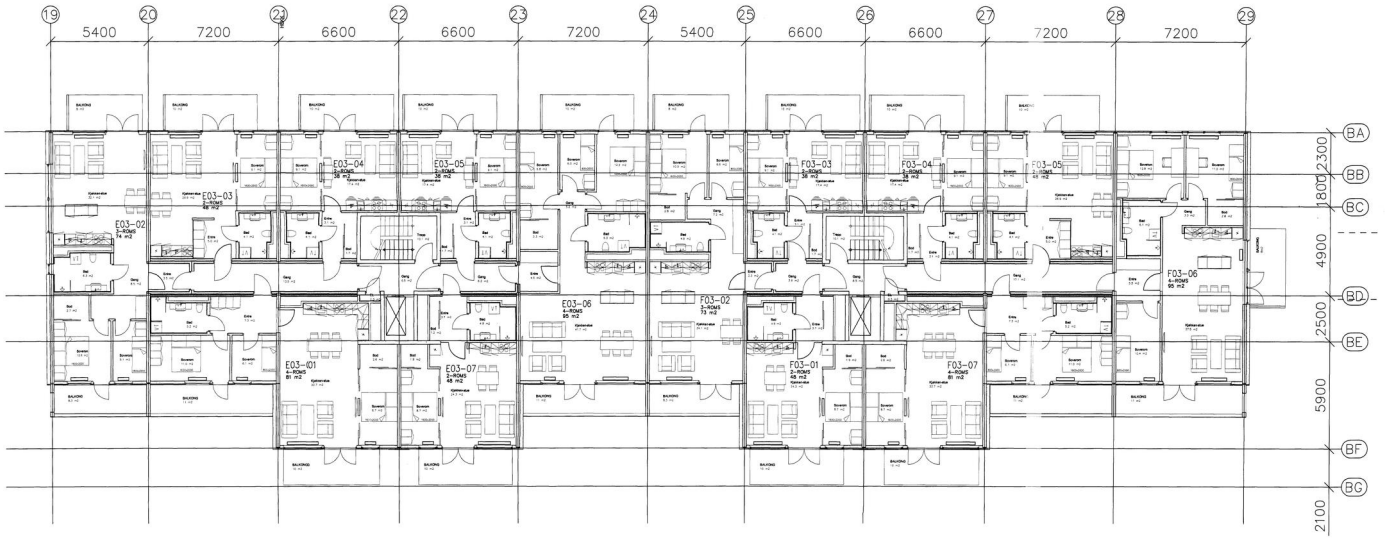
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211316
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	14.10.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DARRES GATE 30
Postadresse:	0175 OSLO
Matrikkel:	0301-218/248

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211316

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



B	14.11.2008	ENDRINGSMELDIG AV RAMMETILLATELSE AV 27.SEPT.07 MINDRE ENDRINGER I PLAN FOR VÅTROM, KJØKKEN , BODER MM. INGEN ENDRING AV LEILIGHETSFORDELING.	ToB	ToB
A	09.02.07	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE	DF	
INDEX	DATO	TEKST		TEGNKONTR

E 3/10

TILTAKSHAVER, ANSVARLIGSØKER:

JMBYGGHOLT AS

Barumveien 473, Rud
P.B. 33, 1306 Bærum Postterminal

TLF 67176000
FAX 67176001

ENDRINGSMELDING AV RAMMETILLATELSE
FELT BI SONE I +II

PROSJEKT:
WALDEMARS HAGE 2

ELVEBLOKKA

PROSJEKT NR:
104810

INNHOLD:
PLAN 03

TEGN	KONTR	FAGANSV		VEDLEGG NR:
ToB	ToB	ToB	14.11.08	E-03

SKALA:	TEGNING NR:	INDEX:
1:100 A1L	A.12-203	B

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211316
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	14.10.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DARRES GATE 30
Postadresse:	0175 OSLO
Matrikkel:	0301-218/248

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211316

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 15 NOV. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200702685-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - DARRES GATE 30

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Oppgang E og F i Elveblokka

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 06.12.2010.

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

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

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

FERDIGATTEST - DARRES GATE 30

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2015 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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

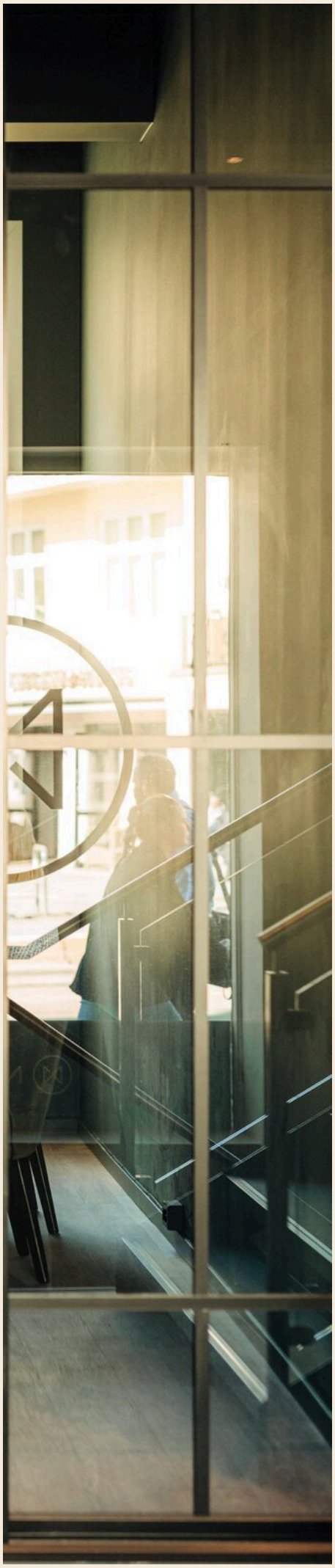
Kopi til:
Byggholt AS v/Eirik Prestmo, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL, byggholt@byggholt.no

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

Budskjema

Oppdragsnummer: 20-0473/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Darres gate 30, 0175 OSLO

Matrikkel: Gnr 218, bnr 248, snr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 01.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Nydalen **Saksbehandler:** Mathilde Louise Skavås **Telefon:** 953 06 828 **E-post:** m.skavaas@nordvikbolig.no

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)

Denne boligen er presentert av:



Mathilde Louise Skavås
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: