

Waldemars hage 3



Velkommen til

Waldemars hage 3



Salgsoppgaven produsert 29. april 2025

IDYLLISKE WALDEMARS HAGE

Lys og hyggelig 2R med ettertraktet beliggenhet - To balkonger på 8 kvm - Heis - Felles takterrasse - Sentralt og rolig!

Prisantydning	6 090 000,-
Fellesgjeld	14 895,-
Omkostninger	153 950,-
Totalpris	6 258 845,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 532,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005
Megler	Magnus Moestue
Telefon	938 76 619
E-post	m.moestue@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en hyggelig og lys 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i ettertraktede Waldemars Hage på Kiellands plass. Leiligheten har to balkonger på totalt 8 kvm, store vindusflater med rikelig lysinnslipp, og en svært arealeffektiv planløsning.

- Moderne bygård fra 2005 med heis
- To balkonger med morgen- og formiddagssol
- Nytt gulv fra 2024
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten med oppgradert varmestyring (via telefon)
- Sameiet har 3 gjesteleiligheter til utleie
- Mulighet for kjøp/leie av garasjeplass ved ledighet
- Fantastiske fellesområder med hage og sittegrupper
- Felles takterrasse
- Kjellerbod på ca. 3 kvm
- Sykkelskur i bakgård
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel og servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	8 kvm

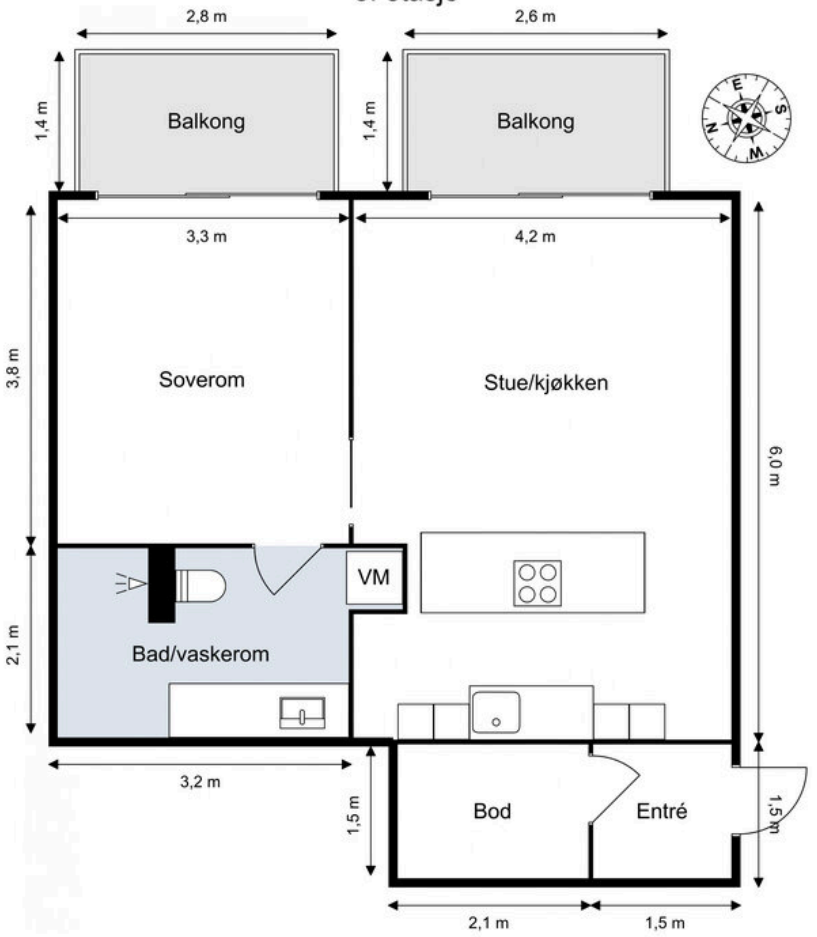
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bod, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 8 kvm.

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

Waldemars hage 3, 0175 Oslo

5. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme














LG






Weber











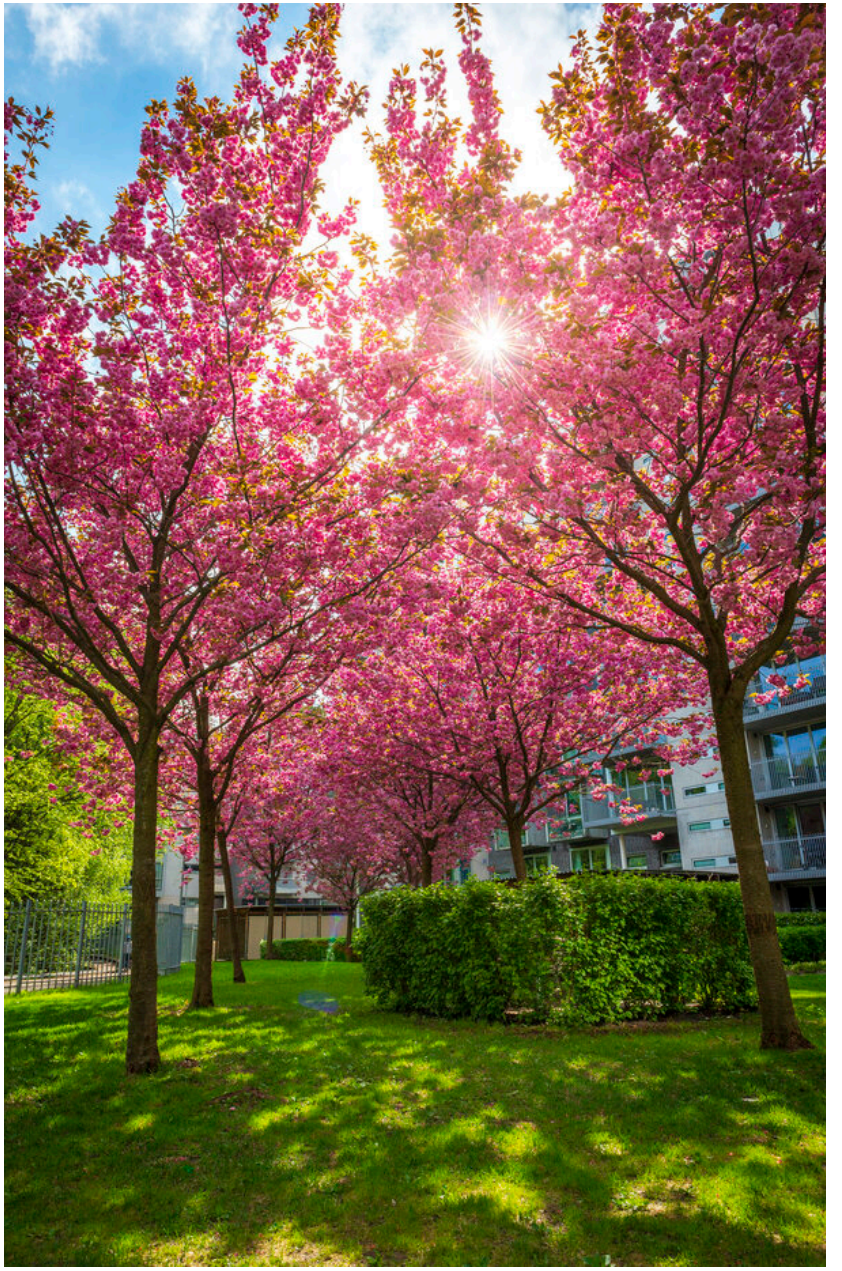





Beliggenhet










TRADEN


LOS TACOS
OPEN



Waldemars hage 3

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	535 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	15 min 1 km

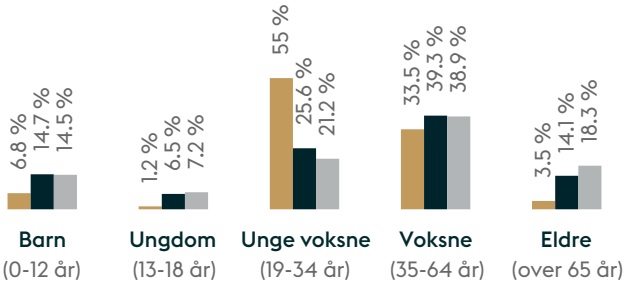
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	10 min 0.7 km
Carl Berners plass	Linje 5	25 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo Gardermoen		40 min

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	5 min 0.4 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	7 min 0.5 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	51 barn	10 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 54/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	5 min
SATS IIa	6 min
SiO Athletica Vulkan	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 2025



Beliggenhet

Velkommen til herlige Waldemars hage på Alexander Kiellands Plass.

Velkommen til herlige Waldemars hage på Alexander Kiellands Plass. Leiligheten ligger like ved Kiellands Hus med en stor Coop Mega, Vinmonopolet, apotek, Nille, Cutters frisør, skredder, blomsterbutikk, populære GoBento, Fargerike, Ark bokhandel, Synsam m.m. Her har du alt du trenger til hverdagen. For dagligvarehandelen har du Rema 1000 rett borti gaten, samt Matkroken som har åpen 24/7 hele året.

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Få meter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre.

Like rundt kvartalet for boligen finner du dagsferske bakervarer hos Åpent Bakeri på Tranen. Etter klokken 16 blir bakeriet til Lofthus Samvirkelag som serverer kanskje byens beste Pizza. På Alexander Kiellands plass finnes også flere andre gode restauranter og hyggelige uteserveringer på sommerstid, som blant annet Colonel Mustard og Los Tacos. Gutta fra Calcutta er også verdt å nevne samt fantastiske Bar Amour som i fjor fikk Michelinstjerne!

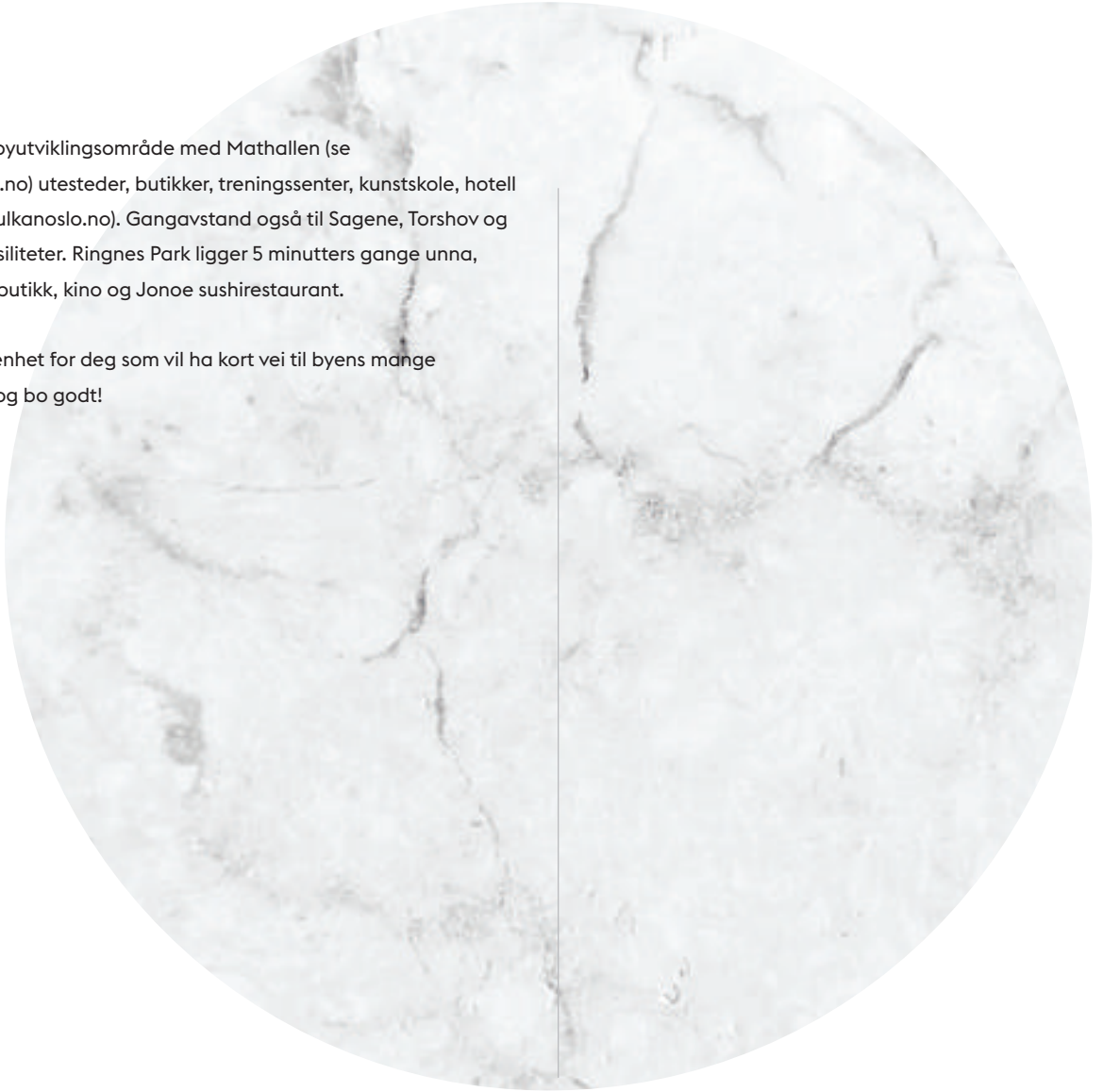
Flotte grøntarealer i nærområdet som blant annet parken på Alexander Kiellands plass rett utenfor døra, Ilaparken og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder rundt Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Ila rett rundt hjørnet, SIO (Vulkan), Sats (Ringnes Park) og Fresh Fitness.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med bussavgangene 21-, 33-, 54- og 34. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass på Birkelunden (linje 11, 12 og 13). Flybussen har adgang fra Alexander Kiellands Plass.

Kiellands Plass ligger midt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen med ca. 5 minutters gange til "Løkka" med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Tilsvarende 5 minutters gange unna finner du Vulkan, som

er et nyere og spennende byutviklingsområde med Mathallen (se https://www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se https://www.vulkanoslo.no). Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Her vil du trives og bo godt!



Informasjon

Waldemars hage 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0079/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Waldemars hage 3, 0171 OSLO
Gnr 218, bnr 100, snr 164 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Åge Ljøstad Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
6 090 000,- (Prisantydning)
14 895,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 104 895,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
152 600,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 258 845,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 271 545,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Entré, bod, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 8 kvm.

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken soverom og baderom.

Takhøyden ble målt i entré til 2,26 meter og i stuen til 2,47 meter.

En kjellerbod på ca. 3 kvm og en innvendig bod på ca. 3 kvm.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy i bod i tilknytning til entréen.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til østvendt balkong på ca. 4 kvm. I stuen er det plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord.

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet er fra byggeår og er fra Expo Nova. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og glassplate over deler av benkeplaten. Av hvitevarer er det integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og godt med lagringsplass i garderobeskap. Fra soverommet er det også utgang til en østvendt balkong på ca. 4 kvm.

Baderom:
Flislagt baderom fra byggeår med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Standard

Konstruksjoner med TGIU og TG2

TG2 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Beskrivelse: Østvendt balkonger i betongkonstruksjoner på ca. 4 m^2 og 4 m^2, terrassebord lagt på gulv.
Rekkverk av betongkonstruksjoner, stålkonstruksjoner og glassfelt.
Rekkverkshøyden ble målt til: 97 cm. Balkonger har utgang fra stue/ kjøkken og soverom.
Beskrivelse av avvik :Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Beskrivelse av tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG2 - Overflater vegger og himling
Beskrivelse: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Beskrivelse av avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Beskrivelse av tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

TG2 - Overflater Gulv
Beskrivelse: Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.
Beskrivelse av avvik: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Beskrivelse av tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak: Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

TG2 - Sluk, membran og tettesjikt
Beskrivelse: Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk
Beskrivelse av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Beskrivelse av tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 -Elektrisk anlegg
Beskrivelse: Det er automatsikringer i sikringsskapet. 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.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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 av avvik: Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.
Beskrivelse av tiltak: Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.
Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum
innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

TGIU - Tilliggende konstruksjoner

Parkering

Det er mulig å kjøpe/leie garasjeplass ved ledighet. Det er heisadkomst til garasjen.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ecoguard skiftet samlestokker for mange av leilighetene i Waldemars Hage i 2023, inkludert denne, i forbindelse med installasjon av vann- og varmemålere for individuell styring

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ecoguard har skiftet samlestokker for mange av leilighetene i Waldemars Hage i 2023, inkludert denne, i forbindelse med installasjon av vann- og varmemålere for individuell styring. Ecoguard har også oppgradert ordningen for varmestyring, slik at dette kan styres via App. Frøiland Bygg har skriftet gulv i stue og på kjøkken Ufaglært/egeninnsats: bygget hylle i hjørne på kjøkkenet.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Hadde en lekkasje fra oppvaskmaskin. Det ble utarbeidet en skaderapport fra skade på gulv.
Både gulv og oppvaskmaskin er byttet etter dette.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten i 2022

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner på soverom

- Trådkurver i garderobeskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Se vedtekter for ytterligere info.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 6226 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 532,- pr. mnd.
Inkluderer: Fiber internett, kommunale avgifter, vakthold, gartnertjeneste, vaktmestertjeneste, felles forsikring og forretningsførsel.

Herav:
Felleskostnader: kr. 2.102,–
Internett: kr. 430,–

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene,

men beløpet vil variere ihht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor. Avregning gjøres av EcoGuard.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 393 416,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 573 663,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Waldemars Hage 1, orgnr. 988.154.962

Om sameiet

Sameiet består av 254 seksjoner.
Sameiet Waldemars Hage 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988154962, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 14 895,- pr. 31.12.2024

Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.74.42674
Nominell rente (flyt): 6,99 %
Innfrielsesår: 2038
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.2025: 2 668 062 kr
Andel av saldo: 9 651 kr
IN-ordning: Nei

Fellesformue

Kr 31 444,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 271 350. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 289 039.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Dyrehold

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

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 789 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen.
Det foreligger Sluttnotat henleggelse for eiendommen - Waldemars Hage 1-6 - Oppføring av to boligblokker - Tidligere adresse Hauchs gate 11-17 og Darres gate 5-7 - datert 2015.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -

Hauchs gate 4 - Oppføring av 11 balkonger
Saksnummer 202455349 - Byggesak
Mottatt sak 23.04.2024
Status Mottatt søknad
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455349

Hauchs gate 6 A og B - Oppføring av fem balkonger
Saksnummer 202459405 - Byggesak
Mottatt sak 30.08.2024
Status Mottatt søknad
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459405

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/100/164:
14.12.1922 - Dokumentnr: 993544 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

09.11.1970 - Dokumentnr: 517844 - Erklæring/avtale
vedr. felles kloakkpumpestasjon m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

04.02.2005 - Dokumentnr: 7856 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 164
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/14668
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

06.01.2020 - Dokumentnr: 1944949 - Reseksjonering
Snr: 164
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/14668
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant

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

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

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

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 overtakelsen.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave, Nordvik Ekstra annonse og Hjem + kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 599,-

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 29. april 2025

Ansvarlig megler

Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Waldemars hage 3

Norsk byggkompetanse



Tilstandsrapport

Eiendom	Waldemars hage 3 0175 OSLO	Selveier Matrikkel: 301 / 218 / 100 BRA: 55 m^2 Byggeår: 2005

Teknisk tilstand

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
1	14	5	0	1

Bygningssakkyndig

Dato befaring: 24.4.2025
Oppdragsnr.: 524

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på (med mindre bygningsdelen er nevnt i rapporten):

- 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, branncelle 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).

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 byggeår

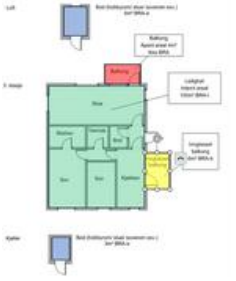
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Nye arealbegreper

For alle tilstandsrapporter som blir laget etter 1. januar 2024 skal arealene måles opp og opplyses om etter de nye arealreglene. De nye reglene innebærer at areal skal oppgis i bruksareal (BRA), og det skal ikke lenger angis fordeling mellom primærdel (P-rom) og sekundærdel (S-rom). P-rom og S-rom er begreper som ikke lenger vil være i bruk i de nye arealreglene. Bygningssakkyndig skal måle boligens areal, og arealene skal opplyses i tilstandsrapporten, slik det gjøres i dag. Arealet vil derfor bli oppgitt som ulike former for BRA slik som angitt under.

BRA	(Bruksareal) deles opp i ulike kategorier
BRA-i	(internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten
BRA-e	(eksternt bruksareal) er arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel boder.
BRA-b	BRA-b (innglasset balkong) er areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene
TBA	Er areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke Bruksareal BRA.).
GUA	Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).
ALH	Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

	Internt bruksareal (BRA-i)
	Eksternt bruksareal (BRA-e)
	Innglasset balkong mv (BRA-b)
	Åpent areal (ikke bruksareal)



TG0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt fremdokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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 utførelsemangler.

TG2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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 omfaren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt pågrunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvik teller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; ellerbygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktetfor analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angissærlig.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600. Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene utføres

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Personvern

Norsk Byggkompetanse behandler enkelte opplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne siden: https://norskbyggkompetanse.no/personvern

Egne forutsetninger

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.

Sammendrag for bygning

Bygningen ble bygget i 2005. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Skifting av samlestokker, 2023.
- Skifting av gulv, 2024. Arbeider er utført av Frøiland Bygg.
- Snekret hylle i hjørnet på kjøkken i 2025. Arbeider er utført av ufaglærte.

Opplysninger er tilsendt av eier.

Sammendrag

Utvendig forhold	Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).
Overflater	Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett og 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,26 m og i stuen til: 2,47 m.
Bad	Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.
Kjøkken	Varenna kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Glassplate over deler av benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Konstruksjoner med TGIU, TG2 og TG3

TG2	Balkonger, terrasser og rom under balkonger, Overflater vegger og himling, Overflater Gulv, Sluk, membran og tettesjikt, Elektrisk anlegg
TGIU	Tilliggende konstruksjoner

Eiendomsopplysninger

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andel	Seksjon	Festenr	Areal	Kilde	Eierforhold
OSLO	218	100	0	164	0		Boligmappa	Eiet

Adresse	Waldemars hage 3 0175 OSLO
Eiere	Åge Nilsen

Forsikringsdata

Selskap	Avtalenummer	Forsikringssum	Årlig premie	Kommentar	Type
				Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.	Ikke satt

Befaring

Dato	Navn	Rolle	Telefon
5.2.2025	Marcus Pettersen	Takstmann	95419877
7.2.2025	Åge Nilsen	Kunde	
7.2.2025	Samboer	Annen	

Kilder og vedlegg

Kilde	Dato	Status	Kommentar
Egenerklæringsskjema	7.2.2025	Ikke sett	

Bygninger

Selveierleilighet

Byggeår	2005

Etasjetype	BRA-i	BRA-e	BRA-b	BRA	TBA	ALH	GUA
5. etasje	52	0	0	52	8	0	0
Kommentar: Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.							
Kjellerbod	0	3	0	3	0	0	0
SUM	52	3	0	55	8	0	0

Utgåtte arealbegreper som var gjeldende inntil 31.12.2023:

Etasjetype	BRA	P-ROM	S-ROM	Kommentar
5. etasje	52	49	3	Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.
Kjellerbod	0	0	0	

Konstruksjoner selveierleilighet

Utvendig

Vinduer
Alder: 2004
TG1

Beskrivelse	Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2004.

Dører
Alder: 2004
TG1

Beskrivelse	Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med 2-lags press glass, prod. 2004.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG2

Beskrivelse	Østvendt balkonger i betongkonstruksjoner på ca. 4 m² og 4 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av betongkonstruksjoner, stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 97 cm. Balkonger har utgang fra stue/ kjøkken og soverom.
Beskrivelse av avvik	Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Beskrivelse av tiltak	Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig forhold

Beskrivelse	Boligblokk bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Innvendig

Overflater
TG1

Beskrivelse	Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett og 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,26 m og i stuen til: 2,47 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG1

Beskrivelse	Etasjeskille av betong.

Radon
TG0

Beskrivelse	Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører
TG1

Beskrivelse	Skyvedør. Glatte innerdører.

Varme, generelt

Beskrivelse	Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom.

Våtrom

Bad

Beskrivelse	Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Overflater vegger og himling

TG2

Beskrivelse	Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.
Beskrivelse av avvik	Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Beskrivelse av tiltak	Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Overflater Gulv

TG2

Beskrivelse	Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.
Beskrivelse av avvik	Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Beskrivelse av tiltak	Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG2

Beskrivelse	Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk
Beskrivelse av avvik	Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Beskrivelse av tiltak	Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitær og innredning

TG1

Beskrivelse	Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon våtrom

TG1

Beskrivelse	Det er balansert ventilasjon

Tilliggende konstruksjoner

TGIU

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

Kjøkken

Kjøkken

TG1

Beskrivelse	Varenna kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Glassplate over deler av benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Avtrekk

TG1

Beskrivelse	Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG1

Beskrivelse	Vannrør av rør-i-rør, plast og kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Avløpsrør

TG1

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

Ventilasjon

TG1

Beskrivelse	Balansert ventilasjon.

Vannbåren varme

TG1

Beskrivelse	Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Elektrisk anlegg

TG2

Beskrivelse	Det er automatsikringer i sikringsskapet. 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. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Beskrivelse av avvik	Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.
Beskrivelse av tiltak	Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Branntekniske forhold

TG1

Beskrivelse	Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsen, Åge Ljøstad	9578-5999-4-3766490	2025-02-04 20:02:40

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
4. feb. 2025

Oppdragsnummer
36-0079/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Waldemars hage 3, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Åge Ljøstad Nilsen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ecoguard skiftet samlestokker for mange av leilighetene i Waldemars Hage i 2023, inkludert denne, i forbindelse med installasjon av vann- og varmemålere for individuell styring

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ecoguard har skiftet samlestokker for mange av leilighetene i Waldemars Hage i 2023, inkludert denne, i forbindelse med installasjon av vann- og varmemålere for individuell styring. Ecoguard har også oppgradert ordningen for varmestyring, slik at dette kan styres via App. Frøiland Bygg har skriftet gulv i stue og på kjøkken
Ufaglært/egeninnsats: bygget hylle i hjørne på kjøkkenet.

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.
Nei

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Hadde en lekkasje fra oppvaskmaskin. Det ble utarbeidet en skaderapport fra skade på gulv. Både gulv og oppvaskmaskin er byttet etter dette.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten i 2022

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: 36-0079/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nilsen, Åge Ljøstad	**2025-02-04**

Identifikasjon

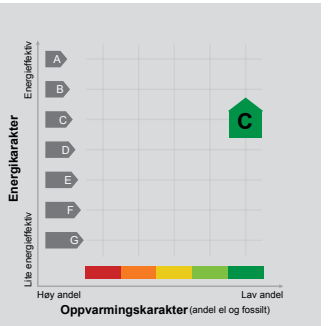
bankID Nilsen, Åge Ljøstad

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemars hage 3
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	164
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81761132
Bruksenhetsnummer	H0506
Merkenummer	Energiattest-2025-112355
Dato	29.04.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert 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 energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

H U S O R D E N S R E G L E R
FOR
SAMEIET WALDEMARS HAGE 1

GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikkerhet.
   Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmene og deres besøkende. Løpende informasjon og meldinger distribueres via sameiets digitale informasjonskanaler. Sameier plikter å aktivt søke informasjon for å holde seg orientert.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.
   Det skal i tillegg velges en tilsynsansvarlig i hver oppgang for å hjelpe styret med dette.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.
   Kun skriftlige klager blir behandlet.

BOMILJØ OG ORDEN

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Mellom kl. **23.00** og **06.00** må det vises særlig hensyn.

6. Terrasse/balkongdører og vinduer skal holdes lukket ved spilling av høy musikk. Uhemmet utfoldelse på terrasser/balkonger og sjenerende støy nattestid, tillates ikke.

7. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap, og slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne.

8. Ved klestørk og lufting av tøy på egen terrasse/balkong, skal tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan og til minst sjenanse for nabo.

9. Gulvmatter, dyner, klær osv. skal ikke ristes utover terrasse/balkong eller henges på rekkverket.

10. Det skal vises hensyn til naboer ved røyking og bruk av grill på terrassen/balkongen.

    Det er kun tillatt å røyke og bruke gass- eller elektrisk grill i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. Røyking og bruk av grill bør ikke forekomme etter kl. 22 00.

11. Bruk av vannslange på terrassen/balkongen er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

12. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.

13. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer, jmfr sameiets vedtekter punkt 5.1:
    - Tette glassrekkverkene på balkonger med transparent film eller annet.
    - Montere parabolantenne på bygningen/balkongen.
    - Julebelysning/ annen terassebelysning tillates i perioden 15.november til 1. mars.

14. Beboere henstilles for øvrig om å holde sine respektive terrasser/balkonger ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden eller er til sjenanse for naboer. Terrasser/balkonger skal ikke benyttes som bod, til oppbevaring av sportsutstyr, dyr el.

15. En designmanual som beskriver konkrete eksempler for noen installasjoner på fasaden (f.eks. markiser og varmelamper) er tilgjengelig via sameiets digitale kommunikasjonskanaler. Alle tiltak må godkjennes av styret/årsmøtet før utførelse selv om de er beskrevet i designmanualen.

16. Skilt til postkasse og ved privat inngangsdør, skal være ensartet i sameiet. Det vises til informasjon fra styret . Styret kan fjerne merking som ikke er å trå med reglene, og bestille korrekte for eiers regning. Bestilling skjer hos Bergersen A/S, Trondhjemsvn 47, tlf 22 35 45 00 / 23 30 11 30

BRANN OG SIKKERHET

17. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjeller.

18. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

19. Inngangsdørene og kjellerdører skal alltid være låst.
    Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

20. Det er ikke tillatt å hensette noen gjenstander eller sko i oppganger, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier.

21. Det er ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, ølkorker og annet avfall fra terrasser/balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute.

22. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverket, som glass, flasker, blomsterpotter, telysholdere osv. Det må generelt utvises forsiktighet ved plassering av gjenstander på terrasser/balkonger, med tanke på at disse kan falle ned og forvolde skade på andre. Alvorlige tilfeller av uaktsomhet vil bli politianmeldt.

23. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/innvendige fellesarealer.

FELLESAREALER

24. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboer har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp ved tilgrising og søl i fellesarealer.

25. Felles boder kan benyttes til ski, spark, kjelker og sykler. Møbler og annet kan lagres midlertidig, og merkes med navn og dato for avhenting. Barnevogner kan parkeres i kjellergang på avmerket sted. Det er ikke tillatt å parkere barnevogner i oppgangene.

26. Sykler skal plasseres i sykkelbod/sykkelstativ ute i hagen.

27. Garasjen kan kun brukes til parkering på merket p-plass, av personer med brukstillatelse. Parkeringsplass til scooter og mc kan leies av styret i felles bod.

28. Det er ikke tillatt å ha med hunder eller katter på takterrassene.
Bruk av takterrasser skal skje på en slik måte at private terrasser ikke sjeneres, og det skal vises hensyn til andre brukere av terrassen.
Brukerne plikter å sørge for ro og orden, søppel og private eiendeler skal fjernes etter bruk.

SØPPEL

29. Søppel skal kastes i sameiets containere i søppelrom. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containerne, eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal legges i container for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting, er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Miljøstasjon finnes bl.a.i Sofienberg-parken.

DYREHOLD

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

EIERSKIFTE/ UTLEIE

31. Beboere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler. Sameier som ikke bebor leiligheten plikter å holde seg informert .

Utover disse husordensregler, henvises til:

Vedtekter for Sameiet Waldemars Hage 1.
(Husordensreglene er revidert sist 9. april 2019)

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Waldemars Hage 1

Organisasjonsnummer: 988154962
Møtet ble avholdt 18. juni kl. 18:00, Colonel Mustard, kjelleren (inngang på venstre side midt i bakken ned mot hjørnet av WH4).

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Sondre Nobel Skalleberg er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan valgt. Som protokollvitne ble Cato Pettersen valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000. Det vises til forslag fra seksjonseier til årsmøte 2023 om å sette honoraret til kr 400 000 fra 2024 med justering etter KPI. Som følge av ekstraordinær arbeidbelastning i den akutelle styreperioden foreslås honoraret for 2024 noe høyere.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag fra seksjonseier: Serviceleiligheter

Fremmet av: Jenny Åhlström

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Sameiet har tapt mange millioner kroner på at to av serviceleilighetene har feil eierform – de burde eies av sameiet som har lov å ha to serviceleiligheter - om dette korrigeres får sameiet inntekter som kan brukes til nødvendig vedlikehold slik det blir rimeligere boendekostnader /ekstraordinære innkrevinger kan unngås.

Sameiet har tapt mange millioner kroner på at de fire serviceleilighetene eies av et privat AS. Et sameie kan ikke eie flere enn to serviceleiligheter. Av en eller annen grunn eies alle fire serviceleiligheter av dette AS (tross to av leilighetene kunde vært sameiets). Dette har resultert i at sameiet ikke får inntekter fra utleie av serviceleilighetene.

En revisor gjorde en uttalelse for noen år siden som er mangelfull og kun konkluderer med at en overtakelse er komplisert. Styret burde ikke ha godtatt denne forklaring og deretter vært passive med å utrede videre fordi det er store beløp som sameiet mister gjennom den uheldige feilaktige konstruksjonen av at ASet unødvendig ble eier alle leilighetene, ikke bare to.

Leieinntektene fra serviceleilighetene kunde blitt bruk for å bygge opp et vedlikeholdsfond, en økonomisk buffert for planlagte og uventede vedlikeholdskostnader. Bygget er 30 år og vi kan forvente at vi må bruke store beløp på vedlikehold de nærmeste årene. For eksempel viste det seg at fellesrørene var i dårlig stand etter mange år og ble derfor skadet av avleiringer. Å for eksempel være nødt å bytte fellesrør blir en enorm kostnad, som da delvis bli dekket av en vedlikeholdsfond for å ikke ta ut store ekstraordinære felleskostnader fra seksjonseierne). Serviceleilighetene står mange dager under året tomme.

Hadde for eksempel to blitt leid ut på langtidsbasis hadde de totale leieinntektene vært nærmere en halv million i året. Dette er saksframleggers estimat basert på markedspriser i utleiemarkedet/nåværende inntekter fra

utleie av de fire leilighetene (imidlertid er inntektene fra den fjerde leiligheten ikke kjente fordi den ligger ikke som bokningsbar på Vibbo – noe som jeg gjerne vil ha svar på hvorfor den ikke gjør).

Disse inntektene, om lagt i et vedlikeholdsfond, skulle gjøre at mange av de ekstraordinære innkrevingene ikke var nødvendige (mange med meg syns det er har vært uheldig å få flere tusen i ekstrakostnader og de har kommet på mye uheldige tidspunkter før jul og før sommerferien).

Styrets innstilling
Samtlige 4 serviceleiligheter eies av Waldemars Hage Serviceleiligheter AS som eies 100 % av Sameiet Waldemars Hage 1. Som det fremkommer i regnskapet til sameiet, se note 11, 13 og 14, går inntekter fra utleie av serviceleilighetene til sameiet.

Endring av bruken av serviceleilighetene, herunder langtidsutleie, vil kreve 2/3 flertall på årsmøte.

Styret mener det er bedre å bruke midlene til drift og nedbetaling av sameiets gjeld som har en høyere rente enn et vedlikeholdsfond.

Sameiets økonomi er tema på årsmøte, og budsjett for 2024 er synlig for seksjonseierne, men styret ser positivt på inkalling til et informasjonsmøte om økonomisk status, herunder også om planene for fremditid vedlikehold. Det vises her for øvrig til "Styrets arbeid" i innkallingen.

Styrets innstilling: Informasjonsmøte avholdes ila. høsten 2024.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag fra seksjonseier: Transparens om vedlikeholdsplaner

Fremmet av: Jenny Åhlström

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Styret må sikre transparens om vedlikeholdsplaner, budsjett og planlagte anskaffelser/tilbud (ikke småinnkjøp som nye lysepærer men større anskaffelser – for eksempel malingarbeid, bytte av dører til søppelrom etc – for eksempel anskaffelser over et verdi av 10 000 kr).

Styret lovet på tidligere årsmøte at en vedlikeholdsnøkkel skulle publiseres på Vibbo. Dette ble aldri gjort. I tillegg bør beborene informeres om budsjett og planlagte anskaffelser og tilbud. Det er ikke et stort merarbeid med å kopiere over denne type informasjon fra styremøter og protokoll til Vibbo. I andre sameier er det praksis å informere beboerne om denne type informasjon.

Det skjer allerede et fint dugnadsarbeid på Vibbo med informasjonsdeling og derfor trenger ikke styret å en-til-en svare på de tusenvis av henvendelser på e-post. Det er ikke effektiv tidsbruk og tar unødvendig kapasitet fra styremedlemmene. Det finnes mange eksempler på sameiere som blir bedt å skrive spørsmål til styret som deretter ikke blir kommunisert videre til andre som vært berørte. Vi bør derfor primært bruke Vibbos oppslag for all kommunikasjon med styret. Styrets svar blir synlige for alle og samme spørsmål trenger ikke å gjentas masse ganger (er det spørsmål man ikke vil skal være publike kan man selvfølgelig fortsatt bruke e-post til styret). Søkefunksjonen på Vibbo fungerer veldig bra. Det bør sende ut automatsvar med informasjon om å først søke på Vibbo før man kontakter styret.

Styrets innstilling
Budsjett er allerede tilgjengelig. Styret behandler anskaffelser i henhold til eierseksjonsloven.

Styret besørger løpende vedlikehold. Større vedlikeholdsprosjekter vil gis informasjon om. Det vises her for øvrig til "Styrets arbeid" i innkallingen.

Ny vedlikeholdsplan vil utarbeides med ny leverandør. Status for arbeidet vil bli gitt på informasjonsmøte høsten 2024.

Styret etterstreber allerede at temasider på Vibbo blir oppdatert hvis spørsmål fra seksjonseier tilsier mulighet for forbedring.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

9. Forslag fra seksjonseier: Informasjonsmøter

Fremmet av: Jenny Åhlström

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Sameiet er stort og totalverdien av leilighetene /bygget er flere milliarder kroner. Vårt styre har et enormt stort økonomisk ansvar sammenlignet med et litet sameie med få leiligheter. Styret har mye å gjøre med administrative/praktiske oppgaver som spiser tid som bør legges på strategisk arbeid med for eksempel planer for vedlikehold (bygget har en kritisk alder på 30 år og derfor må det legges store ressurser på planlegging av vedlikehold, budsjett og nåverdianalys av forskjellige scenarier).

I mange store OBOS sameier inviteres derfor beboere å delta i prosjektgrupper. For eksempel burde prosjektet med å installere energimålerne vært organisert i frivillig beboerprosjektgruppe ledet av et styremedlem. Slik er praksis neste alltid i andre store sameier. Styret burde hadde en slik prosjektgruppe for installasjonen av energimålere (det var opprinnelig invitert til en prosjektgruppe for dette prosjekt, men den ble aldri igangsatt).

Dette for å skape mer interesse for et felles ansvar for bygget og miljøet, men også for å innhente viktige innspill og idéer er viktig. At for eksempel kun et styremedlem sitter på viktig informasjon – som den tekniske infrastrukturen – er altfor sårbart. Det er problematisk at det ikke er noen særlig rotasjon i styret. Styret, når man år etter år ser at det ikke er interesse å delta i styrearbeidet, må aktivt invitere til for eksempel informasjonsmøter når styreverv blir ledige. Det er ikke nok å skrive at "To styreverv er på valg. Ønsker du i bidra i styrearbeidet, vennligst kontakt valgkomiteen på e-post valgkomite@whage.no." Valgkomitén må komme opp med en strategi for å få opp interessen blant beboerne å delta i styrearbeidet. De som ikke ønsker å formelt sitte i styret men vil bidra på flere måter (enn å delta i den årlige dugnaden) bør få hjelp av styret (det har lenge vært en interesse for å starte en hagegruppe - dette kan styret enkelt invitere til en idémyldring når det er tydelig at flere har kommet med innspill til felles hageprosjekt).

Styrets innstilling
Det vises til valgkommiteens selvstendige arbeid, herunder instilling til kandidater som tillitsvalgte.

Styret er positiv til innspillet om at flere kan bidra med oppgaver i sameiet. Styret har blant annet tatt initativ til å engasjere enkelte seksjonseiere til arbeid med beplantning blant annet for å spare penger ved ikke å bruke profesjonelle aktører. Hvis flere ønsker å bidra med oppgaver i sameiet understrekes at det bare er å ta kontakt med styret. Dette gjelder også dersom det er forslag til oppgaver som vaktmester kan utføre.

Styret mener informasjon til seksjonseiere gis best skriftlig, men vil ta intiativ til et informasjonsmøte om økonomi og planer for vedlikehold ila. høsten 2024.

Det påpekes for ordens skyld at bygningsmassen er fra 2005 og 2006 og dermed ikke 30 år. Som nevnt under annet forslag er ny vedlikeholdsplan en del av arbeidet som skal gjøres etter overgangen til ny forretningsfører.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Forslag fra seksjonseier: Beregne faktisk pris for gulvvarme og oppvarming av varmtvann

Fremmet av: Ståle Lyngaas

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Ved avregning av individuelt forbruk for varmt tappevann og gulvvarme brukes nå standard-reglene til EcoGuard. Det har to uheldige konsekvenser:

1. Vannbåren gulvvarme prises identisk per kWh som prisen per kWh fjernvarme levert inn til kjelleren i sameiet den måneden.

Det betyr at en større andel av kostnadene til gulvvarme i leilighetene fordeles i henhold til brøk enn det ville blitt om forbruket ble priset etter faktisk kostnad per kWh. Det er nemlig ikke gratis å levere hver kWh p.g.a. varmetapet ved distribusjon fra kjeller. Kostnaden for varmetapet blir større desto mer forbruk det er i leilighetene.

2. Oppvarming av varmt tappevann har en "magisk" omregningsfaktor tilsvarende 65 kWh fjernvarme per m^3 varmtvann.

For varmt tappevann medfører det enten at noe forbruk i leilighetene fordeles i henhold til brøk eller at forbruk i leiligheter subsidierer kostnad til sirkulasjon av varmtvann (som det blir mest riktig å fordele i henhold til brøk). Dette kan variere fra måned til måned.

Sameiet har ekstra energimålere i fellesanlegget som muliggjør beregning av en mer korrekt pris for oppvarming av hver m^3 varmt tappevann og hver kWh gulvvarme.

Forslag til vedtak:
Forslag fra seksjonseier: Sameiet beregner faktisk pris per m^3 oppvarmet varmt tappevann og kWh gulvvarme så langt det lar seg gjøre med energimålere i fellesanlegget og bruker disse prisene ved avregning av individuelt forbruk i leilighetene.
✓ **Vedtatt.**

11. Forslag fra seksjonseier: Bålplass

Fremmet av: Ole Gunnar Nikkinen

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Det bør etableres en «bålplass» i bakgården. Dette lar seg enkelt gjennomføre med sand/steinbunn og en bålpanne med gitter. Da er det innenfor alle regler med å sette opp dette innenfor ring 1.

Dette vil være en ypperlig plass å møte sine naboer på vinterkvelder, for den del alle årstider. Men kan være best å ha kun bruk høst/vinter.

Vet flere sameier har dette, og blir brukt flittig av de alle, og de sier har vert en ypperlig investering for hele sameiet.

Styrets innstilling
Sameiets husordensregler "BOMILJØ OG ORDEN" punkt 10 tillatter kun elektrisk eller gassgrill i sameiet. Husordensreglene må dermed endres om bål skal tillates. Bål i hagen/fellesområder vil medføre risiko for at de kraftige Villavent-aggregatene vil trekke inn evt. røykdannelse/lukt i leilighetene i nærheten. Hvis plassen skal etableres nærmere elven vil det kunne komme i konflikt med trær som er fredet, og dermed omfattet av bålforbudet fra 15. april til 15. september.

Styrets innstilling: Før det kan tas stilling til forslaget må det utredes nærmere hvordan evt. etablering av bålpanne/båplass kan skje uten sjenanse for beboere og brannrisiko.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

12. Forslag fra seksjonseier: Fakturering av fjernvarme

Fremmet av: Sâmia Lababde Cury

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Det har vært ila det siste året mange spørsmål rundt hvordan man beregner eller kommer fram til beløpet som faktureres som fjernvarme (avregning månedlig) i den månedlig faktura med felleskostnader vi mottar fra OBOS. Noen måneder er det store forskjeller fra det som man finner i leverandør app'en og noen måneder er det mindre forskjeller. Avvik har blitt forklart som tap og andre felles forbruk rundt i bygget som fordeles etter brøk. I kommunikasjon med OBOS, ble det synliggjort at det er Ecoguard som sender over et samlet beløp til OBOS som legges på felleskostnadene hver måned spesifisert med «månedlig avregning». Det er dermed ikke spesifisert fra EcoGuard hva beløpet består av som sådan. Appen til Ecoguard viser ikke alle de ulike elementene avregningen består av, og derfor oppstår det forvirring når månedlig avregning som sett på felleskostnadene er høyere enn hva vi ser i appen. Det bør bli mer klar og vi må kreve innsyn i hvordan leverandøren kommer fram til de beløpene.

Styrets innstilling
Dette er en av grunnene til at styret har besluttet å endre forretningsfører fra OBOS til Solibo (pga. OBOS sine systemer for fakturering ikke kan vise en mer detaljert oversikt). Styret har tidlig i vinter anmodet Ecoguard om å vise en mer detaljert oversikt i Curves, herunder sum for tap/felles forbruk. Ecoguard har gitt styret tilbakemelding om at arbeidet med denne funksjonalitetn fortsatt pågår.

Styrets innstilling: Styret har allerede gjort tiltak knyttet til dette. Styret mener hovedproblemet vil løses etter overgangen til Solibo, men styret vil deretter jobbe videre med Ecoguard for å optimalisere løsningen.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkommiteen har fått inn 4 kandidater til vervene som styremedlem for 2 år. Valgkommiteen synes nåværende styresammensetning har fungert bra, men synes også det er fornuftig med noen utskiftninger i styret over tid. På bakgrunn av dette har valgkommiteen innstillt Ståle Lyngaas og Sidsel Pettersen. Det presiseres fra valgkommiteen at det er ønskelig at Gunbjørg Oswold tar på seg vervet som varamedlem, og gjennom det vervet evt. kan bistå styret og for eksempel rekrutteres til styret fra neste år.

Transaksjon 09222115557520484077 Signert MSNS, PMKE, PCP

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ståle Lyngaas
Catherine Munkvold

Følgende stilte til valg:
Ståle Lyngaas
Catherine Munkvold
Gunbjørg Oswold
Sidsel Pettersen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Sidsel Pettersen

Følgende stilte til valg:
Gunbjørg Oswold
Sidsel Pettersen

Valgkommiteen (1 år)
Følgende ble valgt:
Miriam Ekhorn
Sebastian Haver

Følgende stilte til valg:
Miriam Ekhorn
Sebastian Haver

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1150
Sameiet Waldemars Hage 1

Velkommen til årsmøte i Sameiet Waldemars Hage 1

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

Dato for årsmøtet:
18. juni 2024 kl. 18:00, Colonel Mustard, kjelleren (inngang på venstre side midt i bakken ned mot hjørnet av WH4).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra seksjonseier: Serviceleiligheter
8. Forslag fra seksjonseier: Transparens om vedlikeholdsplaner
9. Forslag fra seksjonseier: Informasjonsmøter
10. Forslag fra seksjonseier: Beregne faktisk pris for gulvvarme og oppvarming av varmtvann
11. Forslag fra seksjonseier: Bålplass
12. Forslag fra seksjonseier: Fakturering av fjernvarme
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Waldemars Hage 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Sondre Nobel Skalleberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000. Det vises til forslag fra seksjonseier til årsmøte 2023 om å sette honoraret til kr 400 000 fra 2024 med justering etter KPI. Som følge av ekstraordinær arbeidbelastning i den akutelle styreperioden foreslås honoraret for 2024 noe høyere.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.

Sak 7

Forslag fra seksjonseier: Serviceleiligheter

Forslag fremmet av:
Jenny Ählström

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Sameiet har tapt mange millioner kroner på at to av serviceleilighetene har feil eierform – de burde eies av sameiet som har lov å ha to serviceleiligheter - om dette korrigeres får sameiet inntekter som kan brukes til nødvendig vedlikehold slik det blir rimeligere boendekostnader /ekstraordinære innkrevinger kan unngås.

Sameiet har tapt mange millioner kroner på at de fire serviceleilighetene eies av et privat AS. Et sameie kan ikke eie flere enn to serviceleiligheter. Av en eller annen grunn eies alle fire serviceleiligheter av dette AS (tross to av leilighetene kunde vært sameiets). Dette har resultert i at sameiet ikke får inntekter fra utleie av serviceleilighetene.

En revisor gjorde en uttalelse for noen år siden som er mangelfull og kun konkluderer med at en overtakelse er komplisert. Styret burde ikke ha godtatt denne forklaring og deretter vært passive med å utrede videre fordi det er store beløp som sameiet mister gjennom den uheldige feilaktige konstruksjonen av at ASet unødvendig ble eier alle leilighetene, ikke bare to.

Leieinntektene fra serviceleilighetene kunde blitt bruk for å bygge opp et vedlikeholdsfond, en økonomisk buffert for planlagte og uventede vedlikeholdskostnader. Bygget er 30 år og vi kan forvente at vi må bruke store beløp på vedlikehold de nærmeste årene. For eksempel viste det seg at fellesrørene var i dårlig stand etter mange år og ble derfor skadet av avleiringer. Å for eksempel være nødt å bytte fellesrør blir en enorm kostnad, som da delvis bli dekket av en vedlikeholdsfond for å ikke ta ut store ekstraordinære felleskostnader fra seksjonseierne). Serviceleilighetene står mange dager under året tomme.

Hadde for eksempel to blitt leid ut på langtidsbasis hadde de totale leieinntektene vært nærmere en halv million i året. Dette er saksframleggers estimat basert på markedspriser i utleiemarkedet/nåværende inntekter fra utleie av de fire leilighetene (imidlertid er inntektene fra den fjerde leiligheten ikke kjente fordi den ligger ikke som bokningsbar på Vibbo – noe som jeg gjerne vil ha svar på hvorfor den ikke gjør).

Disse inntektene, om lagt i et vedlikeholdsfond, skulle gjøre at mange av de ekstraordinære innkrevingene ikke var nødvendige (mange med meg syns det er har vært uheldig å få flere tusen i ekstrakostnader og de har kommet på mye uheldige tidspunkter før jul og før sommerferien).

Styrets innstilling

Samtlige 4 serviceleiligheter eies av Waldemars Hage Serviceleiligheter AS som eies 100 % av Sameiet Waldemars Hage 1. Som det fremkommer i regnskapet til sameiet, se note 11, 13 og 14, går inntekter fra utleie av serviceleilighetene til sameiet.

Endring av bruken av serviceleilighetene, herunder langtidsutleie, vil kreve 2/3 flertall på årsmøte.

Styret mener det er bedre å bruke midlene til drift og nedbetaling av sameiets gjeld som har en høyere rente enn et vedlikeholdsfond.

Sameiets økonomi er tema på årsmøte, og budsjett for 2024 er synlig for seksjonseierne, men styret ser positivt på inkalling til et informasjonsmøte om økonomisk status, herunder også om planene for fremditid vedlikehold. Det vises her for øvrig til "Styrets arbeid" i innkallingen.

Styrets innstilling: Informasjonsmøte avholdes ila. høsten 2024.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Styret innkaller til et ekstraordinært møte om sameiets økonomi så snart det lær seg gjøre, etter at grundig utredet situasjonen med at to serviceleiligheter eies av et AS og ikke sameiet. Først avklarer styret med Skatteetaten de økonomiske konsekvensene av å overta to av serviceleilighetene. Da kommer det å bli tydelig hva revisoren mente er «problematisk/komplisert» med å overta disse to leiligheter (som burde være sameiets egne) Deretter styret med Skatteetaten hva de økonomiske konsekvensene blir av å ta over to av serviceleilighetene som bør eies av sameiet. Deretter gjennomføres nåverdiberegninger på de forskjellige inntektene utleiescenarier, for eksempel b) å forsete utleie på samme måte som gjørs nå (av tre leiligheter på Vibbo og den fjerde – som allerede leies ut på langtidsbasis? usikker på systemet med utleie av den fjerde leiligheten); b) å, på grunn av at leilighetene står komme mange dager i året, for eksempel leie ut én eller to leiligheter på langtidsbasis.

Sak 8

Forslag fra seksjonseier: Transparens om vedlikeholdsplaner

Forslag fremmet av:
Jenny Ählström

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Styret må sikre transparens om vedlikeholdsplaner, budsjett og planlagte anskaffelser/tilbud (ikke småinnkjøp som nye lysepærer men større anskaffelser – for eksempel malingarbeid, bytte av dører til søppelrom etc – for eksempel anskaffelser over et verdi av 10 000 kr).

Styret lovet på tidligere årsmøte at en vedlikeholdsnøkkel skulle publiseres på Vibbo. Dette ble aldri gjort. I tillegg bør beborene informeres om budsjett og planlagte anskaffelser og tilbud. Det er ikke et stort merarbeid med å kopiere over denne type informasjon fra styremøter og protokoll til Vibbo. I andre sameier er det praksis å informere beboerne om denne type informasjon.

Det skjer allerede et fint dugnadsarbeid på Vibbo med informasjonsdeling og derfor trenger ikke styret å en-til-en svare på de tusenvis av henvendelser på e-post. Det er ikke effektiv tidsbruk og tar unødvendig kapasitet fra styremedlemmene. Det finnes mange eksempler på sameiere som blir bedt å skrive spørsmål til styret som deretter ikke blir kommunisert videre til andre som vært berørte. Vi bør derfor primært bruke Vibbos oppslag for all kommunikasjon med styret. Styrets svar blir synlige for alle og samme spørsmål trenger ikke å gjentas masse ganger (er det spørsmål man ikke vil skal være publike kan man selvfølgelig fortsatt bruke e-post til styret). Søkefunksjonen på Vibbo fungerer veldig bra. Det bør sende ut automatsvar med informasjon om å først søke på Vibbo før man kontakter styret.

Styrets innstilling

Budsjett er allerede tilgjengelig. Styret behandler anskaffelser i henhold til eierseksjonsloven.

Styret besørger løpende vedlikehold. Større vedlikeholdsprosjekter vil gis informasjon om. Det vises her for øvrig til "Styrets arbeid" i innkallingen.

Ny vedlikeholdsplan vil utarbeides med ny leverandør. Status for arbeidet vil bli gitt på informasjonsmøte høsten 2024.

Styret etterstreber allerede at temasider på Vibbo blir oppdatert hvis spørsmål fra seksjonseier tilsier mulighet for forbedring.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Vedlikeholdsplan, budsjetter, informasjon om anskaffelser legge opp som teamer på Vibbo. Styret svarer ut spørsmål fra beboerne direkte på Vibbo og henviser ikke til å ta sende e-post til styret for alminnelige spørsmål som hadde vært nyttig for alle beboerne å få hvite om.

Sak 9

Forslag fra seksjonseier: Informasjonsmøter

Forslag fremmet av:
Jenny Ählström

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Sameiet er stort og totalverdien av leilighetene /bygget er flere milliarder kroner. Vårt styre har et enormt stort økonomisk ansvar sammenlignet med et litet sameie med få leiligheter. Styret har mye å gjøre med administrative/praktiske oppgaver som spiser tid som bør legges på strategisk arbeid med for eksempel planer for vedlikehold (bygget har en kritisk alder på 30 år og derfor må det legges store ressurser på planlegging av vedlikehold, budsjett og nåverdianalys av forskjellige scenarier).

I mange store OBOS sameier inviteres derfor beboere å delta i prosjektgrupper. For eksempel burde prosjektet med å installere energimålerne vært organisert i frivillig beboerprosjektgruppe ledet av et styremedlem. Slik er praksis neste alltid i andre store sameier. Styret burde hadde en slik prosjektgruppe for installasjonen av energimålere (det var opprinnelig invitert til en prosjektgruppe for dette prosjekt, men den ble aldri igangsatt).

Dette for å skape mer interesse for et felles ansvar for bygget og miljøet, men også for å innhente viktige innspill og idéer er viktig. At for eksempel kun et styremedlem sitter på viktig informasjon – som den tekniske infrastrukturen – er altfor sårbart. Det er problematisk at det ikke er noen særlig rotasjon i styret. Styret, når man år etter år ser at det ikke er interesse å delta i styrearbeidet, må aktivt invitere til for eksempel informasjonsmøter når styreverv blir ledige. Det er ikke nok å skrive at "To styreverv er på valg. Ønsker du i bidra i styrearbeidet, vennligst kontakt valgkomiteen på e-post valgkomite@whage.no." Valgkomitén må komme opp med en strategi for å få opp interessen blant beboerne å delta i styrearbeidet. De som ikke ønsker å formelt sitte i styret men vil bidra på flere måter (enn å delta i den årlige dugnaden) bør få hjelp av styret (det har lenge vært en interesse for å starte en hagegruppe - dette kan styret enkelt invitere til en idémyldring når det er tydelig at flere har kommet med innspill til felles hageprosjekt).

Styrets innstilling

Det vises til valgkommiteens selvstendige arbeid, herunder instilling til kandidater som tillitsvalgte.

Styret er positiv til innspillet om at flere kan bidra med oppgaver i sameiet. Styret har blant annet tatt initativ til å engasjere enkelte seksjonseiere til arbeid med beplantning blant annet for å spare penger ved ikke å bruke profesjonelle aktører. Hvis flere ønsker å bidra med oppgaver i sameiet understrekes at det bare er å ta kontakt med styret. Dette gjelder også dersom det er forslag til oppgaver som vaktmester kan utføre.

Styret mener informasjon til seksjonseiere gis best skriftlig, men vil ta intiativ til et informasjonsmøte om økonomi og planer for vedlikehold ila. høsten 2024.

Det påpekes for ordens skyld at bygningsmassen er fra 2005 og 2006 og dermed ikke 30 år. Som nevnt under annet forslag er ny vedlikeholdsplan en del av arbeidet som skal gjøres etter overgangen til ny forretningsfører.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Styret inviterer til uformelle informasjonsmøter – for å få kandidater til styreverv og at beboere som ønsker kan delta i prosjektgrupper (for eksempel en hagegruppe, en prosjektgruppe for teknisk infrastruktur som trenger vedlikehold etc)– disse kan enkelt skje på teams slik kostnader for slike uformelle møter unngås og at seksjonseiere som ikke selve bor i sameiet kan delta.

Sak 10

Forslag fra seksjonseier: Beregne faktisk pris for gulvvarme og oppvarming av varmtvann

Forslag fremmet av:
Ståle Lyngaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Ved avregning av individuelt forbruk for varmt tappevann og gulvvarme brukes nå standard-reglene til EcoGuard. Det har to uheldige konsekvenser:

1. Vannbåren gulvvarme prises identisk per kWh som prisen per kWh fjernvarme levert inn til kjelleren i sameiet den måneden.

Det betyr at en større andel av kostnadene til gulvvarme i leilighetene fordeles i henhold til brøk enn det ville blitt om forbruket ble priset etter faktisk kostnad per kWh. Det er nemlig ikke gratis å levere hver kWh p.g.a. varmetapet ved distribusjon fra kjeller. Kostnaden for varmetapet blir større desto mer forbruk det er i leilighetene.

2. Oppvarming av varmt tappevann har en "magisk" omregningsfaktor tilsvarende 65 kWh fjernvarme per m^3 varmtvann.

For varmt tappevann medfører det enten at noe forbruk i leilighetene fordeles i henhold til brøk eller at forbruk i leiligheter subsidierer kostnad til sirkulasjon av varmtvann (som det blir mest riktig å fordele i henhold til brøk). Dette kan variere fra måned til måned.

Sameiet har ekstra energimålere i fellesanlegget som muliggjør beregning av en mer korrekt pris for oppvarming av hver m^3 varmt tappevann og hver kWh gulvvarme.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Sameiet beregner faktisk pris per m^3 oppvarmet varmt tappevann og kWh gulvvarme så langt det lar seg gjøre med energimålere i fellesanlegget og bruker disse prisene ved avregning av individuelt forbruk i leilighetene.

Sak 11

Forslag fra seksjonseier: Bålplass

Forslag fremmet av:
Ole Gunnar Nikkinen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Det bør etableres en «bålplass» i bakgården. Dette lar seg enkelt gjennomføre med sand/steinbunn og en bålpanne med gitter. Da er det innenfor alle regler med å sette opp dette innenfor ring 1.

Dette vil være en ypperlig plass å møte sine naboer på vinterkvelder, for den del alle årstider. Men kan være best å ha kun bruk høst/vinter.

Vet flere sameier har dette, og blir brukt flittig av de alle, og de sier har vert en ypperlig investering for hele sameiet.

Styrets innstilling

Sameiets husordensregler "BOMILJØ OG ORDEN" punkt 10 tillatter kun elektrisk eller gassgrill i sameiet. Husordensreglene må dermed endres om bål skal tillates. Bål i hagen/fellesområder vil medføre risiko for at de kraftige Villavent-aggregatene vil trekke inn evt. røykdannelse/lukt i leilighetene i nærheten. Hvis plassen skal etableres nærmere elven vil det kunne komme i konflikt med trær som er fredet, og dermed omfattet av bålforbudet fra 15. april til 15. september.

Styrets innstilling: Før det kan tas stilling til forslaget må det utredes nærmere hvordan evt. etablering av bålpanne/båplass kan skje uten sjenanse for beboere og brannrisiko.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Forslår at etablering av bålpanne/bålplass vedtas godkjent.

Sak 12

Forslag fra seksjonseier: Fakturering av fjernvarme

Forslag fremmet av:
Sâmia Lababde Cury

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merknad: Tekst for forslag fra seksjonseier.

Det har vært ila det siste året mange spørsmål rundt hvordan man beregner eller kommer fram til beløpet som faktureres som fjernvarme (avregning månedlig) i den månedlig faktura med felleskostnader vi mottar fra OBOS. Noen måneder er det store forskjeller fra det som man finner i leverandør app'en og noen måneder er det mindre forskjeller. Avvik har blitt forklart som tap og andre felles forbruk rundt i bygget som fordeles etter brøk. I kommunikasjon med OBOS, ble det synliggjort at det er Ecoguard som sender over et samlet beløp til OBOS som legges på felleskostnadene hver måned spesifisert med «månedlig avregning». Det er dermed ikke spesifisert fra EcoGuard hva beløpet består av som sådan. Appen til Ecoguard viser ikke alle de ulike elementene avregningen består av, og derfor oppstår det forvirring når månedlig avregning som sett på felleskostnadene er høyere enn hva vi ser i appen. Det bør bli mer klar og vi må kreve innsyn i hvordan leverandøren kommer fram til de beløpene.

Styrets innstilling

Dette er en av grunnene til at styret har besluttet å endre forretningsfører fra OBOS til Solibo (pga. OBOS sine systemer for fakturering ikke kan vise en mer detaljert oversikt). Styret har tidlig i vinter anmodet Ecoguard om å vise en mer detaljert oversikt i Curves, herunder sum for tap/felles forbruk. Ecoguard har gitt styret tilbakemelding om at arbeidet med denne funksjonalitetn fortsatt pågår.

Styrets innstilling: Styret har allerede gjort tiltak knyttet til dette. Styret mener hovedproblemet vil løses etter overgangen til Solibo, men styret vil deretter jobbe videre med Ecoguard for å optimalisere løsningen.

Forslag til vedtak

Forslag fra seksjonseier: Sameiet skal kreve at EcoGuard opptrer mer transparent og hver måned leverer underlag til fakturering til seksjonene. Enten at den månedlige fakturaen fra OBOS som inneholder felles kostnader, internet, og månedlig avregning av fjernvarme må inneholde detaljert beregningen av månedlig avregning, som stemmer overens med total i leverandør app'en eller at den detaljerte beregningen fremstår klar i app'en og stemmer overens med det som blir fakturert hver seksjon. Følgende poster bør inkluderes: (1) individuell avregning av fjernvarme, varmt vann og kaldt vann, helst vises separat i faktura, og der alle tre må stemme med beløpet som vises i app'en fra leverandøren; (2) felles forbruk allokert etter brøk; (3) tap av energi allokert etter brøk; (4) eventuelle andre poster som inngår i beregning (som for eksempel forbruk i garasjen for de som eier det).

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkommiteen har fått inn 4 kandidater til vervene som styremedlem for 2 år. Valgkommiteen synes nåværende styresammensetning har fungert bra, men synes også det er fornuftig med noen utskiftninger

i styret over tid. På bakgrunn av dette har valgkommiteen innstillt Ståle Lyngaas og Sidsel Pettersen. Det presiseres fra valgkommiteen at det er ønskelig at Gunbjørg Oswold tar på seg vervet som varamedlem, og gjennom det vervet evt. kan bistå styret og for eksempel rekrutteres til styret fra neste år.

Roller og kandidater

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

- Catherine Munkvold
- Gunbjørg Oswold
- Sidsel Pettersen
  Valgkommiteens innstilling
- Ståle Lyngaas
  Valgkommiteens innstilling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

- Sebastian Haver

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sondre Nobel Skalleberg	Waldemars Hage 4
Styremedlem	Ståle Lyngaas	Waldemars Hage 4
Styremedlem	Catherine Munkvold	Waldemars Hage 6
Styremedlem	Terje Andre Olsen	Waldemars Hage 3
Styremedlem	Jan Endre Raknes	Waldemars Hage 2
Varamedlem	Steinar Berntsen	Waldemars Hage 5
Varamedlem	Bjørg Eikeland	Waldemars Hage 4

Valgkomiteen

Sebastian Haver	Waldemars Hage 2
Eline Louise Liland Pedersen	Waldemars Hage 3

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Waldemars Hage 1
Sameiet består av 254 seksjoner.
Sameiet Waldemars Hage 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988154962, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 100

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

Sameiet Waldemars Hage 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

- Implementering av individuell måling av fjernvarme og tappevann ble dessverre mer tidkrevende enn forutsatt, og styret har arbeidet mye med dette prosjektet gjennom
  - Ferdigstillelse av målerinstallasjon
  - Igangsettelse av fakturering basert på forbruk
  - Optimalisering av anlegget
  - Oppfølging henvendelser fra seksjonseiere

- Avtale med ny forretningsfører – Solibo
  - Bedre fakturering og informasjon om forbruk vann/varme
  - Betydelig kostnadsbesparelse mot nåværende avtale
  - Forbedring og implementering av tekniske løsninger
  - Ny plan og samarbeidspartner for fremtidig vedlikehold

- Belysning hageområder og gangvei
  - Vedlikehold og utskiftning av belysning som ikke har fungert

- Ny porttelefon
  - Spesifikasjon av tjeneste
  - Sluttforhandling av detaljer i avtaler
  - Implementering av testpanel

- Vedlikehold og rehabilitering systemer garasje - port, åpner/leser, snøostat

- Særskilte HMS-tiltak
  - Sikring av område hage mot garasje
  - Lekeplasskontroll og påfølgende utbedring av installasjoner

- Utredning av muligheter for oppgradering av heis
  - Plan for rehabilitering av heisanlegg er under utredning

- Innhenting av tilbud og dialog med leverandører for internett/tv
  - Ny avtale muliggjøres når ny porttelefoni er operativ

- Oppfølging og utbedring lekkasjer/vanninnsig

- Revidering av avfallshåndtering
  - Justert antall beholdere som gir kostnadsbesparelse ca. 350 000 årlig

- Dialog med potensielle nye totalleverandører for oppfølging av sameiets systemer, herunder for VVS og ventilasjon.

Seksjonseiere og beboere holdes for øvrig løpende orientert på sameiets digitale informasjonskanal, som frem til 1. oktober er Vibbo fra Obos.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert fordi budsjettet ikke tok høyde for innkreving av kostnader for vann og fjernvarme. Tilsvarende gjelder kostnader.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 588 169.

Arbeidskapitalen var noe høyere enn forutsatt i budsjett og skyldes at kostnader ble forskjøvet til 2024 på grunn av forsinkelse i prosjekter.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 135 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har for 2024 lagt til grunn en økning på 9 % for renovasjon-, og 20,3 % for vann- og avløp.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

(Denne posten gjelder sameiets energiforbruk som dekkes over felleskostnader, og tar ikke stilling til energiforbruket for den enkelte seksjon).

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Waldemars Hage 1. Dette gir en økning på 11,7 %.

Lån
Sameiet Waldemars Hage 1 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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,

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

Penneo Dokumentnøkkel: I3N4Q-JKYO3-PFXOE-S2DKO-4TKQJ-5AC4U

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: I3N4Q-JXYO3-PFXOE-S2DKO-4TKOJ-5AC4U

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 254 138	8 513 689	7 926 000	8 509 039
Ladeinntekter EL-bil		79 784	0	59 000	0
Andre inntekter	3	3 410 768	138 135	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 744 690**	**8 651 824**	**7 985 000**	**8 509 039**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-42 300	-49 000	-50 000
Styrehonorar	5	-356 000	-300 000	-350 000	-405 000
Revisjonshonorar	6	-25 032	-23 841	-22 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-272 730	-316 975	-387 000	-422 000
Konsulenthonorar	7	-111 444	-79 018	-87 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-5 815 213	-1 858 790	-2 895 000	-2 135 000
Forsikringer		-664 237	-622 539	-664 000	-742 000
Kommunale avgifter	9	-1 440 759	-1 918 061	-1 104 000	-1 197 000
Energi/fyring		-258 752	-366 051	-404 000	-299 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 310 640	-1 310 640	-1 311 000	-1 376 000
Andre driftskostnader	10	-1 249 973	-1 204 938	-1 222 500	-1 338 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 554 130**	**-8 043 154**	**-8 495 500**	**-8 029 000**
DRIFTSRESULTAT		**190 560**	**608 671**	**-510 500**	**480 039**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	166 701	118 039	80 000	0
Finanskostnader	12	-85 911	-55 203	-165 000	-191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**80 790**	**62 836**	**-85 000**	**-191 000**
ÅRSRESULTAT		**271 350**	**671 507**	**-595 500**	**289 039**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		271 350	671 507		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	300 000	300 000
Langsiktige fordringer	14	3 312 477	3 312 477
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 612 477**	**3 612 477**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 278	11 296
Kundefordringer		169 827	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 006	65 063
Andre kortsiktige fordringer	15	1 192 750	10 481
Driftskonto OBOS-banken		1 492 529	2 487 353
Sparekonto OBOS-banken		644 376	1 040 995
SUM OMLØPSMIDLER		**3 583 767**	**3 615 188**
SUM EIENDELER		**7 196 244**	**7 227 666**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 606 260	2 334 910
SUM EGENKAPITAL		**2 606 260**	**2 334 910**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 840 422	2 961 725
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 840 422**	**2 961 725**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 497	124 374
Leverandørgjeld		1 535 106	1 371 397
Påløpte renter		17 113	827
Påløpte avdrag		9 837	0
Energiavregning		0	316 893
Annen kortsiktig gjeld	17	75 010	117 541
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 749 563**	**1 931 031**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 196 244**	**7 227 666**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.06.2024
Styret i Sameiet Waldemars Hage 1

Sondre Nobel Skalleberg /s/ Ståle Lyngaas /s/ Catherine Munkvold /s/

Terje Andre Olsen /s/ Jan Endre Raknes /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	6 397 584
Internett	1 310 640
Avregning månedlig	346 168
Bod	95 625
Garasje	88 200
MC-plass	35 991
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 274 208**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Bod	-13 919
MC-plass	-6 151
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 254 138**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer, husleie	96
Kapitalinnkalling	2 434 234
Nettinnbetalinger	10 614
Snøsmelt november-desember 2023	33 888
Avreg. vann, varme jun-okt. 23	10 726
Varmestyring m/ deling av data	921 210
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 410 768**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 356 000.
Av dette er kr 6 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 032.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-81 494
Ingeniørplan AS	-8 325
SUM KONSULENTHONORAR	**-111 444**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

1297 Waldemars Hage Serv.Leil. AS	-27 000
OBOS Prosjekt AS	-266 130
EcoGuard Norge AS	-3 533 613
Ingeniør Habberstad AS	-112 218
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 938 961**
Drift/vedlikehold bygninger	-304 954
Drift/vedlikehold VVS	-106 292
Drift/vedlikehold elektro	-266 391
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-188 885
Drift/vedlikehold heisanlegg	-558 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-165 337
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-195 804
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 743
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-4 232
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 815 213**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-341 254
Renovasjonsavgift	-1 099 505
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 440 759**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-14 743
Driftsmateriell	-19 799
Lyspærer og sikringer	-24 656
Vaktmestertjenester	-380 614
Vakthold	-258 908
Renhold ved firmaer	-525 935
Andre fremmede tjenester	-13 285
Andre kontorkostnader	-2 896
Bank- og kortgebyr	-6 138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 249 973**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 952
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 381
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 604
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 074
Andre renteinntekter	69 689
SUM FINANSINNTEKTER	**166 701**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 371
Renter på leverandørgjeld	-1 540
SUM FINANSKOSTNADER	**-85 911**

NOTE: 13

AKSJER OG ANDELER

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

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

NOTE: 14

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån til Waldemars Hage Serviceleiligheter AS, låneavtale 02.06.2009.		
Opprinnelig 2008	4 775 000	
Nedbetalt tidligere år	-3 239 357	
Nedbetalt i år	-62 884	
		1 472 759
Lån til Waldemars Hage Serviceleiligheter AS		
Lånet er et annuitetslån med avdragsfri periode på 8 år.		
Renter: normrente, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2015	709 153	
Økning påløpte avdrag tidligere år	1 126 418	
Nedbetalt tidligere år	-58 737	
Nedbetalt i år	62 884	
		1 839 718
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		**3 312 477**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	4 979
Avregning	905 404
Avsatt faktura fra EcoGuard Norge AS	76 515
Lading el-bil januar-mai 2023	15 333
Lån	156 596
Snøsmelt november-desember 2023	33 888
Til gode gebyr hos OBOE Eiendomsforvaltning AS	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 192 750**

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2015	-3 958 582	
Nedbetalt tidligere	996 857	
Nedbetalt i år	121 303	
		-2 840 422
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 840 422**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning ifbm oppretting av boliger:		
A-konto 2020	-380 000	
A-konto 2021	-760 000	
Kostnader 2020	323 138	
Kostnader 2021	663 978	
Kostnader 2022	35 344	
Kostnader 2023	45 447	
Betal for mye av seksjonseierne		-72 094
Uidentifisert innbetaling (gjøres opp i 2024)		-2 916
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		**-75 010**

Det er krevd inn a-konto for å dekke de løpende kostander i forbindelse med opprettelse av boliger.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Sameiet har inngått vaktmesteravtale for fellestjenester i sameiet med Espen Lie Eiendomsservice AS. Kontaktperson Espen Lie tlf: 909 87 525. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste
Sameiet har avtale med Securitas AS om bomiljøtjeneste. Dersom beboer har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 22 97 10 70.

Renhold
Sameiet har avtale med Skandinaviske Renhold AS om renhold av fellesarealene (det er de samme renholdere som tidligere, men annet selskapsnavn).

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91086637. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere,

utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Waldemars Hage 1 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme
Sameiet Waldemars Hage 1 får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio AS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.06.24
Selskapsnummer: 1150 **Selskapsnavn:** Sameiet Waldemars Hage 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Nordvik Bislett
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

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

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

23.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.04.2025

Boligselskap:	Sameiet Waldemars Hage 1
Organisasjonsnr:	988 154 962
Gnr./bnr:	218 / 100
Eier(e):	Åge Ljøstad Nilsen
Seksjonsnr:	164
Adresse:	Waldemars Hage 3, 0175 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/wh1/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/wh1/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 91086637
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Obos har forr.førsel for et separat garasjesameie hvor enkelte seksjoner eier plass. Obos må kontaktes for opplysninger om ev. parkeringsoversikt og kostnader knyttet til dette.

Informasjon om lån:

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.74.42674
Nominell rente (flyt):	6,99 %
Innfrielsesår:	2038
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2025:	kr 2 668 062
Andel av saldo:	kr 9 651
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.102,– pr. md.
Internett	kr 430,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.532,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 31 444	kr 14 895

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

V E D T E K T E R

for

Sameiet Waldemars Hage 1 org. nr. 988 154 962

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

Endret på årsmøte 19. mai 2020.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 254 boligseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr 100 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdel består av:

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

Følgende seksjoner har parkeringsplasser som tilleggsdel:

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

2-2 Videoovervåkning
Sameiets fellesarealer kan videoovervåkes. Spesifikt tillates porttelefoner med kamera. Styret har anledning til å vurdere /justere overvåkningen slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forebyggelse av kriminalitet. All overvåkning som iverksettes skal være i samsvar med Datatilsynets krav / retningslinjer.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

- 41 som tilleggsareal
- 8 som fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder hovedsakelig kostnader til:

- snøsmelting i oppkjørsel
- fjernvarme til oppvarming
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

Sameiet Waldemars Hage 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 13 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200209782-92 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE - HAUCHS GATE 1

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Oppgang 1 i bygg mot Hauchs gate (Waldemars Hage 1).

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 19.12.2005.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Dato: 19.01.2018

Deres ref.: SVEIN TORE HAUGEN | Vår ref.: 201715617-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Birgitte Storheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMARS HAGE 3	Eiendom:	218/100/0/0
Tiltakshaver:	ANDREAS FEEN SØRENSEN	Adresse:	WALDEMARS HAGE 3, 0175 OSLO
Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS	Adresse:	Vallegata 15B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Waldemars Hage 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av dør i innvendig vegg, mottatt 19.01.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715617			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	A3110	28.09.2017	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.01.2018 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ANDREAS FEEN SØRENSEN, WALDEMARS HAGE 3, 0175 OSLO,
andreas@konsertarrangor.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 25.08.2015**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 200209782-153**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Waldemars Hage 1-6

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	ENDRING

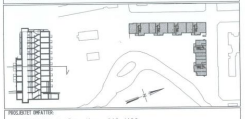
INDEX	STATUS	TEKST	TEGN.	GODKJ.
G	04.09.04	STATUS: SØKNAD OM DISPENSASJON	TEAM	JS
F	01.02.04	STATUS: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE, AV GARASJEANLEGG TRINN 2	TEAM	JS
E	16.01.04	STATUS: TILBUDSGRUNNLAG	TEAM	JS
D	15.01.03	TILBUDSTEGNINGER	TEAM	JS
C	09.01.03	DPR/DETALJ PLANTEGNING (FØRSTE DPR)	TEAM	JS
B	19.12.02	STATUS: FORELØPIG	TEAM	JS
A	05.12.02	STATUS: UTKAST	TEAM	JS

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX:
1/200	A.S11-050	G

INNHOLD:
PLAN 5. ETASJE

BYGGHERRE:
ARMADA Eiendom AS

Industriveien Strømsgate 75 a
3070 SELE
TLF 33 23 78 40
FAX 33 78 78 41



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

PROSJEKT:
WALDEMARS HAGE

TOTALENTREPRENØR:

DARK Arkitekter AS
DARK

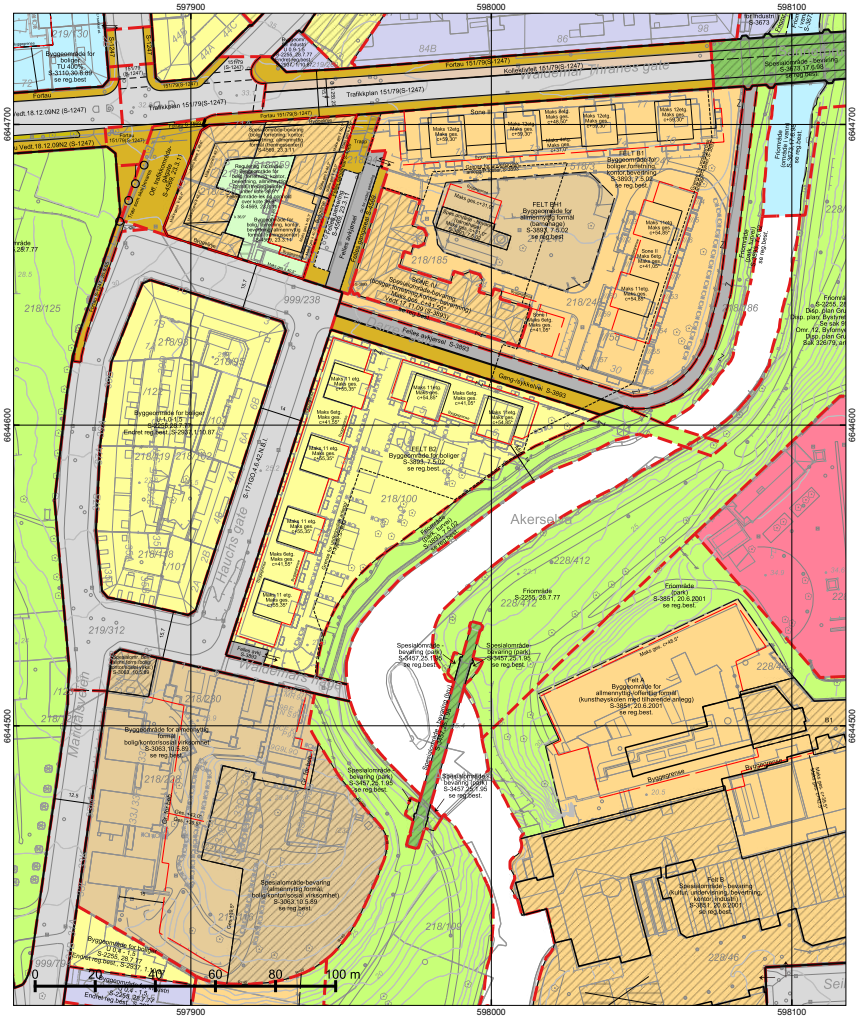
Strømsveien 116 3070 SELE
TLF: 23 23 12 00 FAX: 23 23 12 01 www.dark.no

INNHOLD:
PLAN 5. ETASJE

49

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR.	VEDLEGG NR.
SØKNAD OM DISP.	10-99-0281	E-19

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX:
1/200	A.S11-050	G



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141529/ 86510226
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: WALDEMARS HAGE 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/100

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring
- O — Eksisterende tre som skal bevares

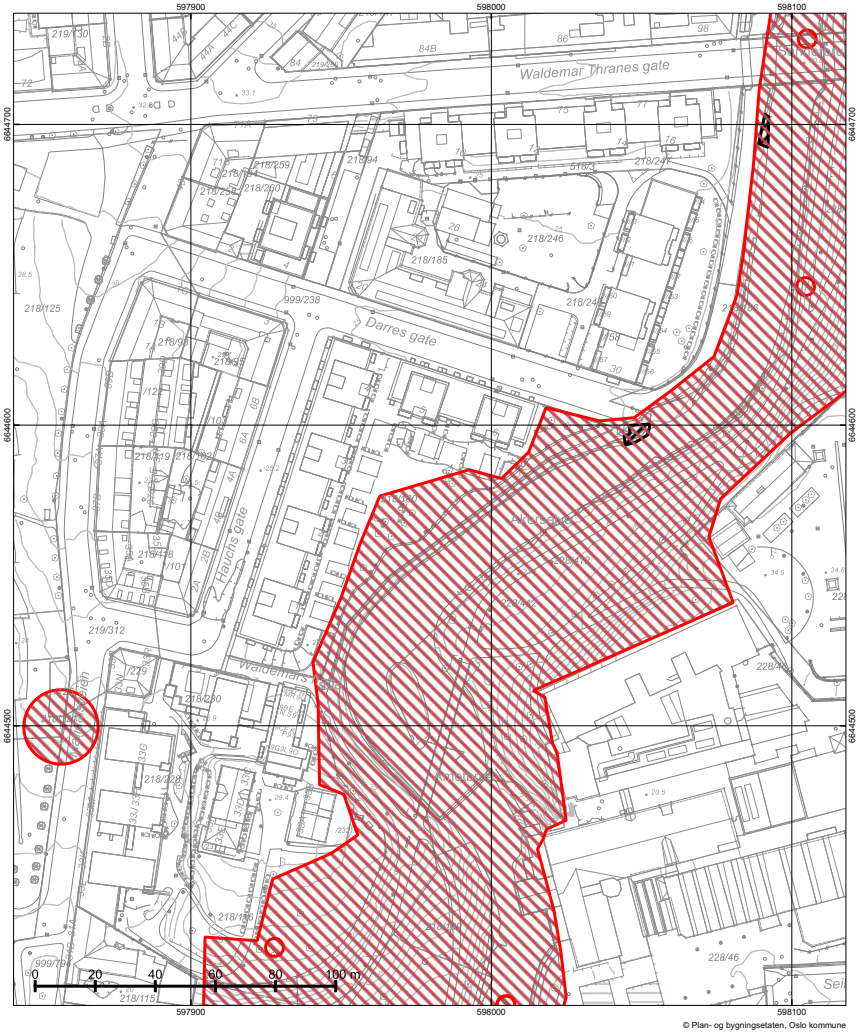
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

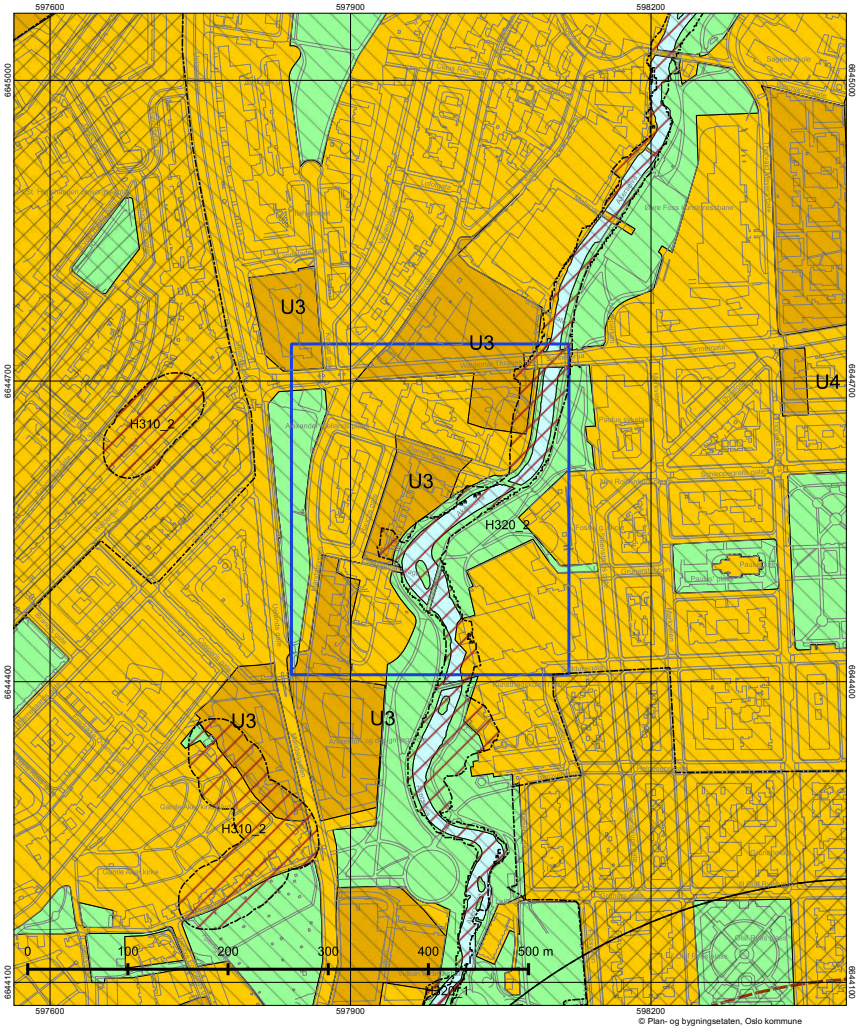
Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141529/ 86510226
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: WALDEMARS HAGE 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/100

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141529/86510226
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

938 76 619

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 36-0079/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Waldemars hage 3 0175 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 100, snr 164 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ 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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no