NORDVIK

Darres gate 10

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Darres gate 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker, gjennomført og moderne 3-roms med oppgradert bad og kjøkken. Balkong. Heis. VV og strøm inkl. Felles takterrasse

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**158 880,-**
Totalpris	**6 458 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 396,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

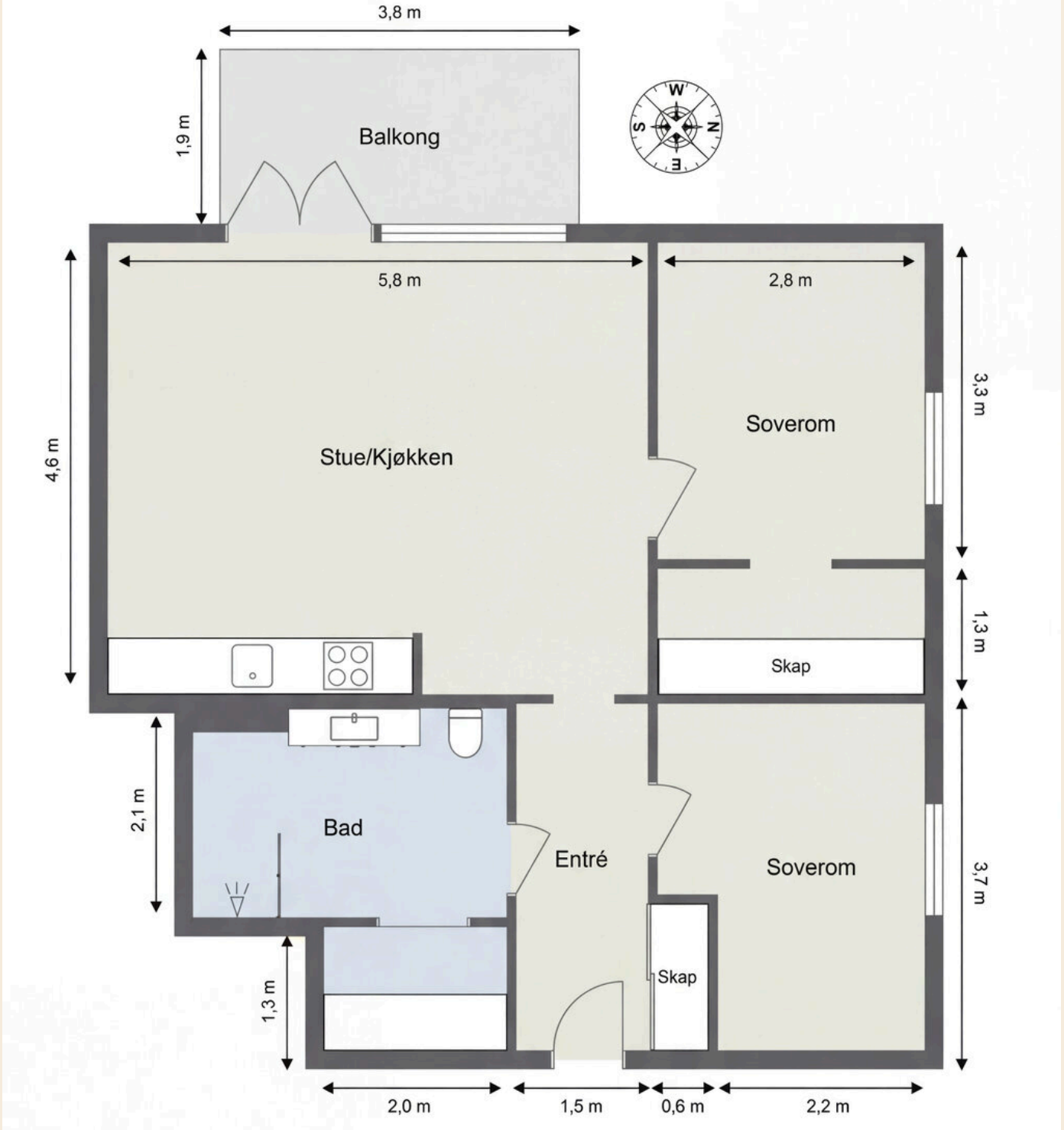
Velkommen til Darres gate 10 - en moderne og lekker 3-roms med solrik balkong og gjennomgående høy standard. Boligen har en populær og attraktiv beliggenhet i Waldemars hage med nærhet til så og si alt.

Kort fortalt:
Stilrent og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
Balkong på ca. 7 kvm med
Delikate overflater, tidløse fargevalg og gjennomførte materialevalg
Oppgradert bad i 2023 med ny microsement og vaskenisje
To gode soverom - hovedsoverom med "walk-in"
A-konto varme/strøm, varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene
Ekstra lagring i kjellerbod
Mulighet for leie av p-plass*
Felles takterrasse
Barnehage og lekeplass i bakgården
Matbutikk og treningssenter like utenfor døra
Nærhet til kollektivtilbud, turer langs Akerselva og flere populære restaurant

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Darres gate 10

3. Etasje







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0115/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Darres gate 10, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 247, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jens Hordvik
Julie Vik Oanes

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 471 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 71 kvm.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 7 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom, omkledningsrom, og bad. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 7 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Parkering
Selger leier i dag en parkeringsplass i garasjeanlegget i bygget. Om ønseklig kan kjøper overta leien av parkeringsplassen.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 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
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier, Rørteft AS har montert ny dusj og servant. Lagt microsement utenpå fliser av tidligere eier som er muremester. Utført i 2023. Ny fug lagt i dusjhjørne januar 2026. Ny mikrosement lagt på dusj i gulv. Utført av faglært, firma Cemento AS i mars 2026.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Forrige eier skiftet spotter til LED i stue og entre og termostat på bad. Arbeid utført av Elektro nettverk service AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har montert ny servant og dusj på bad og oppvaskmaskin/vask på
kjøkken. Utført av Rørteft AS

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Mindre lekkasje fra radiator på soverom 2. Byttet regulator, utført av Rørlegger-Sentralen AS.

22. Ja
Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport ifbm mindre vannlekkasje fra radiator på soverom 2. Desember 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2023.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Geir Schwanitz

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Isolerglassvinduer i lakkert treramme fra byggeåret 2009. Brann og lydklassifisert entredør inn til leiligheten.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjeller areal med fellesarealer og boder. Ingen tekniske vurderinger er gjort av takstmannen i fellesarealene.

HMS:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radon måling er ikke relevant for denne seksjonen.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad. Det informeres om det er et el-anlegg fra byggeåret 2009. Det foreligger samsvarserklæring datert 2009.
- Det anbefales alltid en utvidet el- kontroll av det elektriske anlegget for egen og andres sikkerhet.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper på soverommet.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Beboere som leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av leiligheten plikter sameier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet, og be leietaker(e) bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme (radiatorer)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk er inkludert (a-konto) i felleskostnadene og avregnes årlig av Techem. Det er installert målere på radiator i hver enhet.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 396,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varme/strøm: kr. 1 066 (avregnes årlig)
Unlock/digital nøkkel: kr. 17
Felleskostnader: kr. 3 128
Kollektiv internettavtale: kr. 185

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 682 836,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 731 344,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Waldemars Hage 2, orgnr. 996144534

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

Styret kommuniserer via Vibbo eller e-post (waldemarshage2@gmail.com), og det er ønskelig at også beboere bruker funksjonene der til å gjøre oppslag om ting man vil formidle til alle naboer. Styret besvarer henvendelser så raskt og grundig som mulig. Det finnes også en facebook-gruppe for beboere, men her deltar styret i svært liten grad.

Økonomiske utsikter og vedlikeholdsprosjekter
Sameiet har hatt gode økonomiske resultater de siste årene, med overskudd på mer enn 1 million kroner i hvert av årene 2023-2025. Overskuddet for 2025 er imidlertid ikke representativt for et normalår. Dette skyldes i hovedsak to forhold: 1) vi fikk refusjon fra sameiets forsikringsselskap på kr 333 000 for kostnader til en skade vi hadde i januar 2024, og 2) i forbindelse med overgang til volumbasert vann- og avløpsgebyr er periodiseringen for 2025 gal med omtrent kr 200 000.

Utsiktene framover viser at vi må regne med en vesentlig økning særlig i kostnader til forsikring og vedlikehold av heiser, men også kommunale avgifter. Egenkapitalen er godt over 7 millioner kroner, men styret anser dette som nødvendig for å sikre en buffer til fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Selv om større utbedringer kanskje ligger 5–10 år frem i tid, pågår slitasjen nå. Felleskostnadene har ikke blitt justert på flere år, men en moderat økning kan bli nødvendig fra 2027.

Prosjekter i året som har gått

I 2025 har vi gjennomført utvendig maling av de vinduene som er ekstra utsatt for vær, vind og sol. Dette var nødvendig for å sikre levetiden til fasaden. Kostnadene endte imidlertid noe lavere enn forutsatt, kun drøyt kr 70 000. Alle vinduer er nå i god stand og det blir ikke nødvendig med ytterligere vedlikehold på minst fem år.

Siden august 2025 beregnes det kommunale vann- og avløpsgebyret ikke lenger ut fra areal men fra faktisk forbruk basert på nyinstallert vannmåler. Det er litt tidlig å si sikkert hvilken besparelse dette medfører, men foreløpige målinger viser omtrent samme kostnad som tidligere. Dessverre har vi ikke individuell måling av vannforbruk i seksjonene da slike målere er vanskelig å få plass til å de tekniske skapene på badet.

I tråd med årsmøtebeslutning i fjor endret vi med virkning fra 30. juni 2025 den kollektive avtalen for TV og internett. Tiden for kollektive TV-signaler anses å være forbi og et betydelig flertall ønsket å gå over til en ren internettavtale. Prisen ble med dette redusert fra kr 445,- til kr 179,- per måned. Nå i 2026 er prisen indeksjustert opp til kr 185,-

Også i tråd med årsmøtebeslutning har styret sørget for bedre vasking av bodearealer i kjeller, samt en mer aktiv oppfølging av enhetlig merking av postkassene. En aktiv gruppe beboere deltok på Rusken-aksjon/dugnad i juni 2025 der utvalgte deler av eiendommen vår ble vasket, ryddet og noe beplantning ble forskjønnet.

I september 2025 har vi re-fuget alle overganger på uteområdene i niende etasje for å hindre uønsket vanninntrengning i bygningskroppen. Vedlikehold av tak og fasade, blant annet for å hindre vanninntrengning, har høy prioritet i styrets arbeid.

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

Takket være initiativ og betydelig dugnadsinnsats fra en beboer har vi etablert et
hobbyrom på kjellerplan i Darres gate 12, plassert til høyre når man kommer ut av heisen.
Her kan man gjøre enkle arbeidsoppgaver på en arbeidsbenk, eller preparere langrennski på et smørebord. Etableringen har ikke kostet sameiet noe, men vi har tatt et mindre
sykkelrom til formålet. Alle oppfordres til å rydde godt etter bruk.

Styret har i flere år vurdert modernisering av sameiets nøkkelsystem, men endte med å innføre appen Unloc fra september 2024. Unloc-appen gir alle seksjonseiere automatisk tilgang til ytre porter samt inngangsdører i første og tredje etasje. Løsningen kan utvides til enda flere dører, da primært på kjellerplan, på sikt. Seksjonseiere kan enkelt dele tilgang midlertidig med leietakere, eller familie og venner, dersom de også har Unloc-appen. Av sikkerhetsgrunner sletter styret alle delegerte tilganger hvert år den 31. august, dermed må tilganger til leietakere og andre alltid tildeles på nytt fra 1. september.

Sammenslåing av sameiet WH2 med sameiet WH3, altså Elveblokka/Darres gate 30: Styret har hatt samtaler med nabosameiet vårt om mulig sammenslåing. Dette er en stor formell prosess som vil kreve 2/3 flertall i begges årsmøter for gjennomføring. En slik sammenslåing vil kunne medføre en enda bedre administrasjon da vi har både like prosesser og mye felles infrastruktur. Hvis dette blir aktuelt vil vi selvsagt komme tilbake med detaljert informasjon om hva det vil innebære for alle. Det blir også tema på beboermøtet den 14. april 2026. Hovedårsaken til forsinkelsen er at WH2 ennå ikke har fått ferdigattest for bygget. Utbygger JM jobber imidlertid intenst med dette fra høsten 2025 og vi håper dette kan være på plass i løpet av året. Det primære avviket knytter seg til en av næringsseksjonene og dokumentasjon av sprinkelanlegget.

Se vedlagte innkalling til årets årsmøte for nærmere informasjon om aktuelle saker. Årsmøtet avholdes 16.april og protokoll foreligger derfor ikke p.d.d.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen registrerte lån.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 50 307,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 017 135. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 376 110.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Grilling på balkong/terrasser er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er forbudt.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo Kommunes regler for båndtvang må overholdes, og husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal. Gressplener er bruksplener og ikke toalett for husdyr. Hundeeiere og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkasser, blomsterbed eller lignende. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute må plastpose benyttes.

Styret kan nekte beboer retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse. b) Beboere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler, da dette tiltrekker skadedyr. Oppdages skadedyr i leiligheten eller på fellesareal må beboer straks iverksette tiltak for å begrense omfang og hindre spredning av for eksempel rotter, mus og kakerlakker. Styret bør informeres omgående.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8567192

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 312 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fantastisk beliggenhet i nye Waldemars Hage, midt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Leilighetens nærområde byr på en mengde muligheter for aktiviteter, gastronomiske opplevelser og rekreasjon. Nyt de flotte grøntarealene som blant annet Ilaparken og St.Hanshaugen. La deg begeistre av de nydelige turområdene rundt ærverdige Akerselva.

Kun få meter fra leiligheten finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. Her bor du i et matmekka med alt fra Åpent bakeri Tranen, Lofthus Samvirkelag med byens beste Pizza, Mathallen og Michelinstjernerestauranten Kontrast i kort gåavstand. I tillegg er du omringet av byens beste kaffebarer med både Java, Supreme Roastworks og Tim Wendelboe like i nærheten. Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen og Kaffebrenneriet.

Av treningssentre kan man velge mellom blant annet Athletica (Vulkan), SATS (Ringnes Park), SATS Ila, Indah Yoga og Fresh Fitness. Ca. fem minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino (ca. 5 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Både Rema1000 og søndagsåpne Joker og Matkroken ligger i umiddelbar nærhet.

Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass, hvor du får alt du trenger til hverdagen. Her finnes Coop Mega, Ark, Nille, Apotek1 og Vinmonopolet. I tillegg finnes det en rekke caféer, take-away-restauranter og sushibarer i nærmiljøet. Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med Mathall (se www.mathallenoslo.no), utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no).

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

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet kollektivtilbud (21-, 33-, 54- og 34-bussen). Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13).

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Du kan velge og vrake i sentre/knutepunkter med butikker og restauranter (http://www.vulkanoslo.no/vulkan-depot/) og Ringnes Park. Skjermet beliggenhet, med minimalt av støy fra bakkenivå. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.08.2010. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående byggesaker i området (utvalgte):
Waldemar Thranes gate 75 og Darres gate 10 - 16 - Oppføring av boligblokk med underjordisk garasje og næringslokaler
Saksnummer: 202520015

Waldemar Thranes gate 84 B - fasadeendring og endring av ventilasjonsanlegg
Saksnummer: 202522116

Kingos gate 1 - endring av brannskille, våtrom, nytt ventilasjonsanlegg og fasadeendring på restaurant
Saksnummer: 202507903

Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann
Saksnummer: 202510672

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:

301/218/247/9:
20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:3
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:247
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:246
Bestemmelse om adkomstrett
gangadkomst
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:247
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Gnr 218 bnr 246 og bnr 248 har gjensidig bruksrett til uteoppholdsarealer
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:247
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

19.11.2019 - Dokumentnr: 1383345 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2010 - Dokumentnr: 302623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/10694

04.06.2010 - Dokumentnr: 402420 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:246
Bestemmelse om bruk av utearealer utenom barnehagens åpningstider

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

04.06.2010 - Dokumentnr: 402469 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:3
Bruksrett til avfallsrom, varmesentral og tavlerom
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

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.
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.

Overtakelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 250,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 131 125,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2026

Megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Darres gate 10

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km

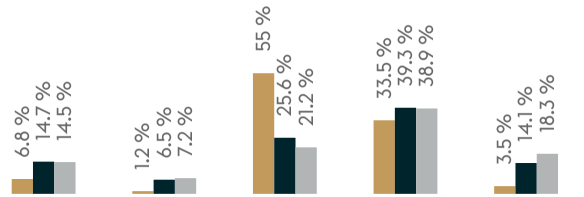
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.3 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	37 min

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	2 min 0.1 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-... 72 barn	7 min 0.5 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 66 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	3 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	3 min
SATS Ila	3 min
SATS Ringnes Park	5 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Darres gate 10, 0175 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 247, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15735-1174 **Eiendomsverdi ref nr:** QW6435

Autorisert foretak: Schwanitz Development AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir P. Schwanitz

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

Norsk takst

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

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

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

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

Schwanitz Development AS

Rapportansvarlig

Geir P. Schwanitz
Uavhengig Takstingeniør
geirschwanitz@gmail.com
900 94 300

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt vedlikeholdt leilighet. Nymalte overflater i 2023, nytt laminatgulv i 2023. Nye overflater med Microsement på baderom i 2023.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Isolerglassvinduer i lakkert treramme fra byggeåret 2009.
Brann og lydklassifisert entredør inn til leiligheten.
Utgang fra stue til veranda. Areal ca 7 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med laminat. Sparklet og malte veggflater. Malte himlinger, lyskasser med downlights i flere rom.
Overflater fra 2023. Innerdører fra byggeåret 2009.
Etasjeskillene i bygningen med betongdekker.
Kjeller areal med fellesarealer og boder. Ingen tekniske vurderinger er gjort av takstmannen i fellesarealene.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom
Badromskonstruksjoner fra 2009. Nye overflater med Mikrosement i 2023.
Baderom innredet med dusj, vegghengt toalett og servantinnredning, Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggflater med Mikrosement fra 2023. Innvendig malt himling.
Tilfredsstillende fall på baderomsgulv mot sluk i dusjsone.
Nye overflater med Mikrosement på eksisterende overflate i 2023.
Synlig membran til klemring i sluk.
Baderom innredet med servantinnredning, dusj med glassvegg, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk i felles kanal i bygget.
Ikke mulighet for borring grunnet konstruksjoner i bla. i betong.
Alle vegger i og utenfor dusjsonen er kontrollert med Protimeter MMS 3, ingen fukt registrert.

KJØKKEN Gå til side

Moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Atrekksvifte over koketopp med utluft til felles kanal i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeåret 2009.
Avløpsrør i plast i leiligheten.
MA rør eller tilsvarende som tilfredsstiller kravene etter teknisk forskrift for bygget.
Tilluft fra ventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk fra baderom.
Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer på vegg i alle rom.
Felles varmtvanns fordeling fra varmesystem i bygningen.
Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap.

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

RADON:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radon måling er ikke relevant for denne seksjonen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

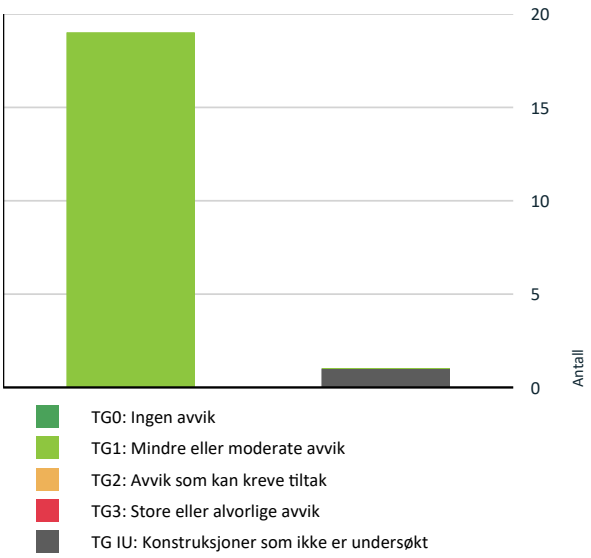
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente tegninger ved søknad om ferdigattest for bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå rapporten nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler som opplyses i rapporten. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av fek. arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Anvendelse
Boligseksjon

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Oppgraderinger	Nymalte overflater i alle rom. Nye laminatgulv. Nye overflater på baderom på med Mikrosement. Ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglassvinduer i lakkert treramme fra byggeåret 2009.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Brann og lydklassifisert entredør inn til leiligheten.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue til veranda. Areal ca 7 m2.



Veranda med utgang fra stue. Areal ca. 7 m2

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige gulv med laminat. Sparklet og malte veggflater. Malte himlinger, lyskasser med downlights i flere rom.

Overflater fra 2023.

Årstall: 2009

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillene i bygningen med betongdekker.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Kjeller areal med fellesarealer og boder. Ingen tekniske vurderinger er gjort av takstmannen i fellesarealene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører fra byggeåret.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Badromskonstruksjoner fra 2009. Nye overflater med Mikrosement i 2023.
Baderom innredet med dusj, vegghengt toalett og servantinnredning, Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport



Baderom.





Bilde tatt fra baderom inn mot vaskerom.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater med Mikrosement fra 2023. Innvendig malt himling.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilfredsstillende fall på baderomsgulv mot sluk i dusjsone.
Nye overflater med Mikrosement på eksisterende overflate i 2023.



Mikrosement overflater fra 2023

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran til klemring i sluk.



Sluk med synlig membran til klemring.



Gulvsluk i dusjsone

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom innredet med servantinnredning, dusj med glassvegg, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i felles kanal i bygget.



Mekanisk avtrekk på bad. Tilluft med spalte under dør.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke mulighet for borring grunnet konstruksjoner i bla. i betong.
Alle vegger i og utenfor dusjsonen er kontrollert med Protimeter MMS 3, ingen fukt registrert.



Kontroll av vegger i dusjsonen på baderom.Ingen fukt registrert.



Kontroll av vegger i dusjsonen på baderom. Ingen fukt registrert.



Kontroll rundt innebygget sisterne ved toalett. Ingen fukt registrert.



Kontroll rundt innebygget sisterne ved toalett. Ingen fukt registrert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Komfyrvakt installert på kjøkken.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



Moderne kjøkkeninnredning fra 2023.





Stein/kompositt benkeplate



Integrerte hvitevarer.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Atrekksvifte over koketopp med utluft til felles kanal i bygget.



Avtrekkshette over koketopp, avtrekk til felles kanal i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system fra byggeåret 2009. Fordelingsskap plassert på baderom.



Fordelingsskap for vann montert på baderom



Stoppekran for vann i foredlingsskap på baderom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast i leiligheten.
MA rør eller tilsvarende som tilfredsstiller kravene etter teknisk forskrift for bygget.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft fra ventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk fra baderom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Waterguard montert i benkeskap på kjøkken.



Waterguard (vannstoppe system) montert i benkeskap på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer på vegg i alle rom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvanns fordeling fra varmesystem i bygningen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 EL- anlegg fra byggeåret 2009.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring ved ferdigstilles av el- anlegg i 2009.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid en utvidet el- kontroll av det elektriske anlegget for egen og andres sikkerhet

Generell kommentar

EL- anlegg fra byggeåret 2009.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i sikringsskap.



Kurs fortegnelse i sikringsskap.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radon måling er ikke relevant for denne seksjonen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	71	5		76	7
SUM	**71**	**5**			**7**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, 2 soverom, omkledningsrom, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken	Kjellerbod	

Kommentar

Arealer opplyst i rapporten er målt opp med håndholdt lasermåler på befaringen. Mindre avvik i arealene kan forekomme ved bruk av håndholdt lasermåler.

Opplyst BRA-e i rapporten representerer kjeller bod tilhørende leiligheten ca. 5 m2.

Opplyst TBA i rapporten representerer veranda tilhørende seksjonen på ca. 7 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger ved søknad om ferdigattest for bygningen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nymalte overflater i alle rom. Nye laminatgulv. Nye overflater på baderom på med Mikrosement. Ny kjøkkeninnredning. Arbeider utført i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Geir P. Schwanitz	Takstingeniør
	Jens Madsen Hordvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	247		9	3313 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Darres gate 10

Hjemmelshaver
Hordvik Jens Madsen, Oanes Julie Vik

Eierandel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende i nye Waldemars Hage, midt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Alle servicetilbud i gangavstand fra leiligheten.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger i sameie.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i sameie.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Opparbeidede fellesarealer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles forsikring av bygg i regi av sameie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QW6435

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jens Madsen Hordvik	9578-5993-4-3528191	2026-03-16 21:40:00
Julie Vik Oanes	9578-5993-4-3762300	2026-03-16 21:43:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0115/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Darres gate 10, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jens Hordvik, Julie Vik Oanes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2024

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: 8567192
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier, Rørteft AS har montert ny dusj og servant. Lagt microsement utenpå fliser av tidligere eier som er muremester. Utført i 2023. Ny fug lagt i dusjhjørne januar 2026. Ny mikrosement lagt på dusj i gulv. Utført av faglært, firma Cemento AS i mars 2026.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Forrige eier skiftet spotter til LED i stue og entre og termostat på bad. Arbeid utført av Elektro nettverk service AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har montert ny servant og dusj på bad og oppvaskmaskin/vask på kjøkken. Utført av Rørteft AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Mindre lekkasje fra radiator på soverom 2. Byttet regulator, utført av Rørlegger-Sentralen AS.

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: Skaderapport ifbm mindre vannlekkasje fra radiator på soverom 2. Desember 2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2023.

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: 5-0115/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Julie Vik Oanes	**2026-03-16**	**Jens Madsen Hordvik**	**2026-03-16**

Identifikasjon

Julie Vik Oanes

Identifikasjon

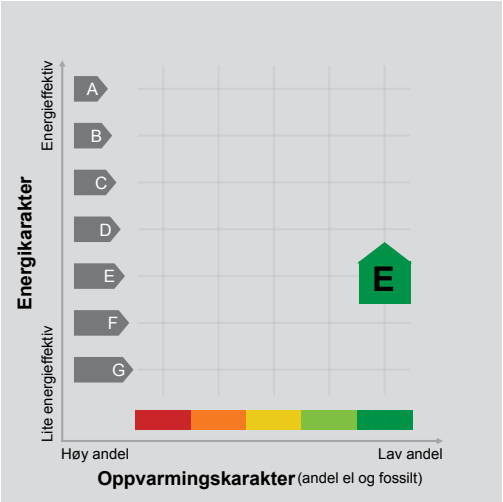
Jens Madsen Hordvik

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET WALDEMARS HAGE 2
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81825521
Merkenummer	Energiattest-2025-232591
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7022
SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7022

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Som informert på Vibbo den 11. mars 2026 avholdes også årets årsmøte digitalt. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at vi underveis i årsmøteperioden avholder et fysisk beboermøte for alle som ønsker å møte styret, få en liten presentasjon av sameiets tilstand og stille spørsmål. Dette møtet arrangeres i kjelleren på Alf Nabolagsbar (Darres gate 1A) tirsdag den 14. april 2026 kl. 18.00. Vel møtt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om vedlikehold av fasade mv.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Sverre Grenager er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eirin Eiken Cruz og Ole Gunnar Nedresæter er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. WH2 31.12.2025 - samlet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 6

Forslag om vedlikehold av fasade mv.

Forslag fremmet av:
Lars H. Børrud (seksjonsnummer 159)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg mener det er på høy tid at det blir foretatt en form for rengjøring, oppussing av fasade mot Waldemar Thranesgate, jeg har foreslått fasadevask de to foregående årene, men forslaget har falt i årsmøtet.

Jeg ønsker derfor at styret legger frem en langsiktig plan for vedlikeholdstiltak av en viss størrelse for hele sameiet (gjerder, porter, dører, fellesarealer, og fasader etc.) slik at vi som beboere kan se når et slikt tiltak evt er planlagt.

Forslag til vedtak: Styret utarbeider vedlikeholdsplan for sameiet med estimerte tidspunkt for gjennomføring.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og vil i neste styreperiode utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan, men også fremskaffe et tilbud/kostnadsanslag for å male fasaden. Akkurat denne delen av forslaget setter fingeren på en forskjønnelse som flere beboere har etterlyst i lang tid. Maleprosjektet må imidlertid forventes å ha et betydelig kostnadsnivå. Vi vil også undersøke om det er mulig å male bare fasadepartiene mot WT-gate som per i dag er de mest skitne.

Vi legger også til at ren vask ikke er nok til å skape en pen fasade, dette ble forsøkt i 2022.

Videre mener vi at en eventuell beslutning om maling må fattes av et årsmøte. Maling vil tidligst kunne gjennomføres i 2027.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider vedlikeholdsplan for sameiet med estimerte tidspunkt for gjennomføring.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret legger opp til at det fra neste periode gjøres enkelte endringer. Lars Simonsen som har solgt sin leilighet går ut av styret, mens Brit Thu Gundersen kommer inn. Samtidig går styreleder siden 2019 Bjørn Sverre Grenager over til å bli ordinært styremedlem, mens Rolf Windspoll som allerede har sittet i styret i to år tar over styrelederververvet.

Sameiet har ingen valgkomite, men det er full enighet i styret om at dette vil være et godt sammensatt styre for neste periode.

Innstilling

Styret foreslår at personene i innstillingen velges.

Roller og kandidater

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

- Rolf Johannes Windspoll

  Rolf har sittet i styret som styremedlem i to år og gjort en veldig god innsats i mange prosjekter.

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

- Bjørn Sverre Grenager

  Bjørn Sverre har vært styreleder siden 2019, men ønsker å endre rolle til ordinært styremedlem.
- Brit Thu Gundersen

  Brit er nyinnflyttet i sameiet høsten 2022, hun er pensjonist, og kan sette av nødvendig tid til et slikt verv. Hun er også jurist, en verdsatt kvalifikasjon for styret.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Sverre Grenager	Darres Gate 16
Styremedlem	Rolf Johannes Windspoll	Darres Gate 14
Styremedlem	Lars Simonsen	Darres Gate 12
Styremedlem	Eirin Eiken Cruz	Darres Gate 12
Styremedlem	Ole Gunnar Nedresæter	Darres Gate 12

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
218 247

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

Sameiet Waldemars Hage 2 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret har et bredt ansvarsområde og varierte arbeidsoppgaver. Det siste året er styret igjen utvidet til fem personer etter å kun ha bestått av tre personer siste to år.

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

Sameiet oppfattes som et hyggelig sted å bo, med et relativt lavt konfliktnivå sett i forhold til størrelsen. Styret kommuniserer via Vibbo eller e-post (waldemarshage2@gmail.com), og det er ønskelig at også beboere bruker funksjonene der til å gjøre oppslag om ting man vil formidle til alle naboer. Styret besvarer henvendelser så raskt og grundig som mulig. Det finnes også en facebook-gruppe for beboere, men her deltar styret i svært liten grad.

Økonomiske utsikter og vedlikeholdsprosjekter
Sameiet har hatt gode økonomiske resultater de siste årene, med overskudd på mer enn 1 million kroner i hvert av årene 2023-2025. Overskuddet for 2025 er imidlertid ikke representativt for et normalår. Dette skyldes i hovedsak to forhold: 1) vi fikk refusjon fra sameiets forsikringsselskap på kr 333 000 for kostnader til en skade vi hadde i januar 2024, og 2) i forbindelse med overgang til volumbasert vann- og avløpsgebyr er periodiseringen for 2025 gal med omtrent kr 200 000.

Utsiktene framover viser at vi må regne med en vesentlig økning særlig i kostnader til forsikring og vedlikehold av heiser, men også kommunale avgifter. Egenkapitalen er godt over 7 millioner kroner, men styret anser dette som nødvendig for å sikre en buffer til fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Selv om større utbedringer kanskje ligger 5–10 år frem i tid, pågår slitasjen nå. Felleskostnadene har ikke blitt justert på flere år, men en moderat økning kan bli nødvendig fra 2027.

Prosjekter i året som har gått
I 2025 har vi gjennomført utvendig maling av de vinduene som er ekstra utsatt for vær, vind og sol. Dette var nødvendig for å sikre levetiden til fasaden. Kostnadene endte imidlertid noe lavere enn forutsatt, kun drøyt kr 70 000. Alle vinduer er nå i god stand og det blir ikke nødvendig med ytterligere vedlikehold på minst fem år.

Siden august 2025 beregnes det kommunale vann- og avløpsgebyret ikke lenger ut fra areal men fra faktisk forbruk basert på nyinstallert vannmåler. Det er litt tidlig å si sikkert hvilken besparelse dette medfører, men foreløpige målinger viser omtrent samme kostnad som tidligere. Dessverre har vi ikke individuell måling av vannforbruk i seksjonene da slike målere er vanskelig å få plass til å de tekniske skapene på badet.

I tråd med årsmøtebeslutning i fjor endret vi med virkning fra 30. juni 2025 den kollektive avtalen for TV og internett. Tiden for kollektive TV-signaler anses å være forbi og et betydelig flertall ønsket å gå over til en ren internettavtale. Prisen ble med dette redusert fra kr 445,- til kr 179,- per måned. Nå i 2026 er prisen indeksjustert opp til kr 185,-

Også i tråd med årsmøtebeslutning har styret sørget for bedre vasking av bodearealer i kjeller, samt en mer aktiv oppfølging av enhetlig merking av postkassene.

En aktiv gruppe beboere deltok på Rusken-aksjon/dugnad i juni 2025 der utvalgte deler av eiendommen vår ble vasket, ryddet og noe beplantning ble forskjønnet.

I september 2025 har vi re-fuget alle overganger på uteområdene i niende etasje for å hindre uønsket vanninntrengning i bygningskroppen. Vedlikehold av tak og fasade, blant annet for å hindre vanninntrengning, har høy prioritet i styrets arbeid.

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

Takket være initiativ og betydelig dugnadsinnsats fra en beboer har vi etablert et hobbyrom på kjellerplan i Darres gate 12, plassert til høyre når man kommer ut av heisen. Her kan man gjøre enkle arbeidsoppgaver på en arbeidsbenk, eller preparere langrennski

på et smørebord. Etableringen har ikke kostet sameiet noe, men vi har tatt et mindre sykkelrom til formålet. Alle oppfordres til å rydde godt etter bruk.

Styret har i flere år vurdert modernisering av sameiets nøkkelsystem, men endte med å innføre appen Unloc fra september 2024. Unloc-appen gir alle seksjonseiere automatisk tilgang til ytre porter samt inngangsdører i første og tredje etasje. Løsningen kan utvides til enda flere dører, da primært på kjellerplan, på sikt. Seksjonseiere kan enkelt dele tilgang midlertidig med leietakere, eller familie og venner, dersom de også har Unloc-appen. Av sikkerhetsgrunner sletter styret alle delegerte tilganger hvert år den 31. august, dermed må tilganger til leietakere og andre alltid tildeles på nytt fra 1. september.

Sammenslåing av sameiet WH2 med sameiet WH3, altså Elveblokka/Darres gate 30: Styret har hatt samtaler med nabosameiet vårt om mulig sammenslåing. Dette er en stor formell prosess som vil kreve 2/3 flertall i begges årsmøter for gjennomføring. En slik sammenslåing vil kunne medføre en enda bedre administrasjon da vi har både like prosesser og mye felles infrastruktur. Hvis dette blir aktuelt vil vi selvsagt komme tilbake med detaljert informasjon om hva det vil innebære for alle. Det blir også tema på beboermøtet den 14. april 2026. Hovedårsaken til forsinkelsen er at WH2 ennå ikke har fått ferdigattest for bygget. Utbygger JM jobber imidlertid intenst med dette fra høsten 2025 og vi håper dette kan være på plass i løpet av året. Det primære avviket knytter seg til en av næringsseksjonene og dokumentasjon av sprinkelanlegget.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6 085 257,-.

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er kun budsjettert med ordinær drift i året som kommer.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SG3B7-ZCG0I-YIDJ3-UAIHQ-5NQTG-SFOOU

SAMEIET WALDEMARS HAGE 2
ORG.NR. 996144534, KLIENTNR. 7022

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 330 336	6 527 973	6 531 000	6 077 000
Andre inntekter	3	300 056	9 690	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 630 392**	**6 537 663**	**6 556 000**	**6 102 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-20 978	-14 943	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-297 860	-284 253	-300 000	-313 500
Konsulenthonorar		0	-2 428	0	0
Drift og vedlikehold	7	-824 746	-839 524	-809 000	-751 270
Forsikringer		-537 808	-327 741	-540 000	-690 800
Kommunale avgifter	8	-1 394 443	-1 419 253	-1 594 000	-1 670 590
Kostnader sameie	15	-732 556	-411 676	-646 000	-646 000
Energi/fyring	9	-793 775	-837 173	-970 000	-920 000
TV-anlegg/bredbånd		-670 610	-833 357	-855 000	-355 000
Andre driftskostnader	10	-316 921	-254 189	-237 000	-257 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 874 947**	**-5 509 785**	**-6 252 250**	**-5 905 890**
DRIFTSRESULTAT		**755 445**	**1 027 878**	**303 750**	**196 110**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	261 690	212 588	180 000	180 000
Finanskostnader		0	-365	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**261 690**	**212 223**	**180 000**	**180 000**
ÅRSRESULTAT		**1 017 135**	**1 240 101**	**483 750**	**376 110**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 017 135	1 240 101		

Document ID 09222115557572267684

SAMEIET WALDEMARS HAGE 2
ORG.NR. 996144534, KLIENTNR. 7022

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	1 600 284	1 614 882
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 600 284**	**1 614 882**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	12	6 001	25 555
Forskuddsbetalte kostnader		101 097	218 394
Andre kortsiktige fordringer	13	3 219	0
Energiavregning	14	756 073	46 647
Driftskonto OBOS-banken		1 395 406	1 414 905
Sparekonto OBOS-banken		3 943 408	5 551
Sparekonto OBOS-banken II		0	3 754 129
SUM OMLØPSMIDLER		**6 205 205**	**5 465 182**
SUM EIENDELER		**7 805 489**	**7 080 064**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		7 685 542	6 668 406
SUM EGENKAPITAL		**7 685 542**	**6 668 406**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 972	149 488
Leverandørgjeld		5 976	262 170
SUM KORTSIKTIG GJELD		**119 948**	**411 658**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 805 489**	**7 080 064**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	2 076 644	1 730 032

Oslo, 03.03.2026
Styret i Sameiet Waldemars Hage 2

Bjørn Sverre Grenager /s/ Rolf Johannes Windspoll /s/ Lars Simonsen /s/

Eirin Eiken Cruz /s/ Ole Gunnar Nedresæter /s/

Document ID 09222115557572267684

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 615 604
Kollektiv internettavtale	595 296
Seksjonert lokale	87 000
Unlock/digital nøkkel	32 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 330 336**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør skadesak, Tryg forsikring	333 620
Nøkler, ViaOBOS	22 610
Refusjon skadesak, beboere	-56 174
SUM ANDRE INNTEKTER	**300 056**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 978
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 978**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fasade/fuging, HSN Bygg AS	-53 513
Heiser, TK Elevator Norway AS	-208 641
Malerarbeider, Malermester Buer AS	-72 810
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-334 963**
Drift/vedlikehold bygninger	-29 714
Drift/vedlikehold VVS	-64 561
Drift/vedlikehold elektro	-28 782
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 995
Drift/vedlikehold heisanlegg	-168 820
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 504
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 270
Kostnader dugnader	-2 138
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-824 746**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 066 467
Renovasjonsgebyr	-327 976
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 394 443**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-189 384
Fjernvarme	-600 000
Andre fyringskostnader	-4 391
SUM ENERGI / FYRING	**-793 775**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-29 274
Renhold ved firmaer	-218 397
Andre driftskostnader	-61 433
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 770
Bank- og kortgebyr	-5 050
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-316 921**

Document ID 09222115557572267684

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 336
Renter av sparekonto i OBOS-banken	183 728
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	966
Andre renteinntekter	72 660
SUM FINANSINNTEKTER	**261 690**

NOTE 12
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	6 318
Tap på krav	-317
SUM KUNDEFORDRINGER	**6 001**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering felleskostnader	3 219
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 219**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 153 693
SUM INNTEKTER	**-2 153 693**

KOSTNADER

Oppgjørskonto	624 858
Overført	2 284 908
SUM KOSTNADER	**2 909 766**

SUM ENERGIAVREGNING	**756 073**

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

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

Document ID 09222115557572267684

NOTE 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier andeler i 7130 Waldemars Hage Driftsforening.

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

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

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Waldemars Hage Driftsforening og utgjør kr 2 076 644.

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

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

Til orientering vedlegges driftsforeningens regnskap.

Document ID 09222115557572267684

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 7022 **Selskapsnavn:** SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Sverre Grenager er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eirin Eiken Cruz og Ole Gunnar Nedresæter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om vedlikehold av fasade mv.

Styret utarbeider vedlikeholdsplan for sameiet med estimerte tidspunkt for gjennomføring.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rolf Johannes Windspoll

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn Sverre Grenager

☐ Brit Thu Gundersen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Kiligitto
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0115/26 . Vår ref.: 7022-1-009 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Waldemars Hage 2
Organisasjonsnr:	996144534
Seksjonseier:	Oanes, Julie Vik
Medeier:	Hordvik, Jens Madsen
Leilighetsnummer:	009
Adresse:	Darres Gate 10, 0175 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	218
Bnr.	247

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8567192.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

11.11.25 Ny pris på kabeltv pr mnd fra 01.01.26 er kr 185 (Tidligere kr 179).
Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til biloppstillingsplass i Waldermars Hage Garasjelag. Dersom kjøper skal overta denne plassen, må det skrives egen salgsmelding til forretningsfører hvor plassnummer tydelig fremkommer. Plassen følger ikke automatisk med boligseksjonen ved salg. Jfr. § 6 i garasjelagets vedtekter. Mht. registrering av eierforhold blir ikke avtaledokument stemplet og signert av forretningsfører slik det står i § 5. Brev fra forretningsfører bekrefter kjøp av den angitte biloppstillingsplass overfor kjøper. Selger må betale administrasjonskostnader etter gjeldende prislister til forretningsfører ved overdragelse av plass. Faktura blir sendt megler.
Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og ev. justering av a-kontobeløp skjer årlig. Ved salg må kjøper/selger sende inn skjema for avlesing av strøm til Techem AS pr e-post: kundeservice@techem.no. Skjemaet kan lastes ned fra www.techem.no.
Installert målere på radiator i hver enhet. Det vil avregnes etter faktisk forbruk årlig (kreves inn a-konto hver mnd.).
Strøm og oppvarming (radiatorvarme) avregnes. Techem avregner årlig

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 396,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varme/strøm	1 066,00	
Unlock/digital nøkkel	17,00	
Felleskostnader	3 128,00	
Kollektiv internettavtale	185,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 713,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	50 307,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Sverre Grenager, e-post: waldemarshage2@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7022
SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7022

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

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

Vi ønsker alle et godt og konstruktivt årsmøte!

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

5. Ny kollektiv avtale Telia fra 1. juli 2025

6. Vask av fasade

7. Oppgradering av fasade - utredning av muligheter

8. Vask av bodkorridorer i kjeller

9. Standardisering av navneskilt på postkasser

10. Fastsettelse av honorarer

11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Bjørn Sverre Grenager er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Eirin Eiken Cruz og Ole Gunnar Nedreseter er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. WH2 31.12.2024 - endelig versjon til årsmøtet.pdf

Sak 5

Ny kollektiv avtale Telia fra 1. juli 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

- Strømming & TV 5 poeng 259,- pr mnd

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Vedlegg

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

Sak 6

Vask av fasade

Forslag fremmet av:
Lars Børrud - seksjon 159

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Oppgradering av fasade - utredning av muligheter

Forslag fremmet av:
Stefan Ristic - seksjon nr 139

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgradering av fasade – utredning av muligheter

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

Styrets innstilling

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

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

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

Basert på disse vurderingene går styret imot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheten for å oppgradere fasaden.

Sak 8

Vask av bodkorridorer i kjeller

Forslag fremmet av:
Stefan Ristic - seksjon 139

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Standardisering av navneskilt på postkasser

Forslag fremmet av:
Stefan Ristic - seksjonseier nr 139

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak 1

All endring av navneskilt på postkassene utføres av styret

Forslag til vedtak 2

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

Forslag til vedtak 3

Alle må få merke postkassen sin slik de selv ønsker.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Bjørn Sverre Grenger

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

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

- Eirin Eiken Cruz

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

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

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

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

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

- Lars Simonsen

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
218 247

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

Sameiet Waldemars Hage 2 har ingen ansatte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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

Budsjett 2025

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4OECF-K7L84-N4ELP-4NC2K-UENZ5-AEOFD

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.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 17. februar 2025

Styret i Sameiet Waldemars Hage 2

Bjørn Sverre Grenager /s/ Rolf Johannes Windspoll /s/ Lars Simonsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 615 604
TV/Internett	825 369
Seksjonert lokale	87 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 527 973**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket styremøte for kr 1 063, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

Til orientering vedlegges driftsforeningens regnskap.

NOTE: 15
KUNDEFORDRINGER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (akonto fra andelshaverne)	-2 564 790
SUM INNTEKTER	**-2 564 790**
KOSTNADER	
Overført (akonto til S 7130)	2 611 437
SUM KOSTNADER	**2 611 437**
SUM ENERGIAVREGNING	**46 647**

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

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

TILBUD FRA TELIA

SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

11.03.2025

TILBUDET INNEHOLDER ALTERNATIV 1

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

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

Valgfri pakke:

Flex-alternativ



Bredbånd

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

Flex-alternativ



Bredbånd og TV

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

Telia Play

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

Oppdag mer med Telia Play:

NETFLIX 2 Play viaplay HBOmax skySHOWTIME

Flex Bredbånd 1000

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

Full fleksibilitet, velg som du vil:

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

- **Telia Play**

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

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

Inkludert:

Gratis!

Valgfritt

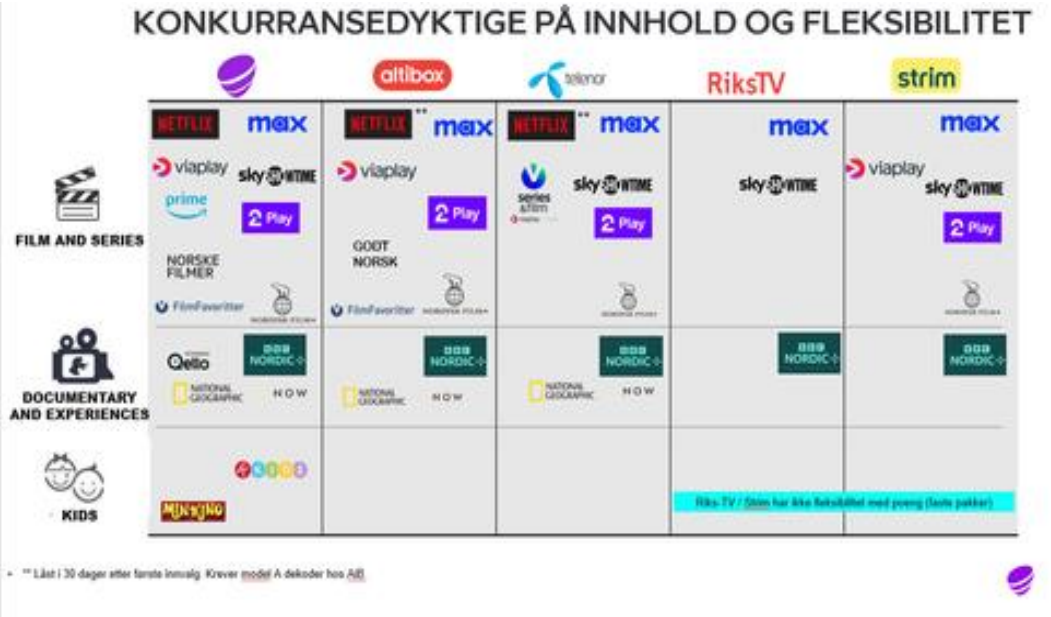
NETFLIX	HBOmax	viaplay	2 Play	skySHOWTIME	Vsport	EUROSPORT 1 EUROSPORT 2	BBC NORDIC	NATIONAL GEOGRAPHIC	FAVORITTER
50 poeng	30 poeng	45 poeng	20 poeng	20 poeng	40 poeng	10 poeng	2 poeng	5 poeng	5 poeng

+ over 100 strømmetjenester og kanaler å velge blant

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

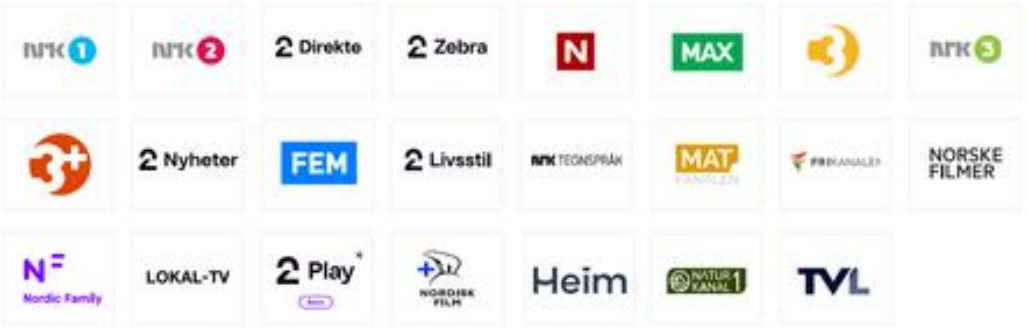
Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:	299,-



Fast innhold – alltid inkludert

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



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

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

TILBUD ALTERNATIV 2 BB 1000 mbps

- **Service og vedlikehold**

PRIS PR. HUSSTAND:	179,- / MND

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

Telia Bredbånd tilleggsprodukter

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

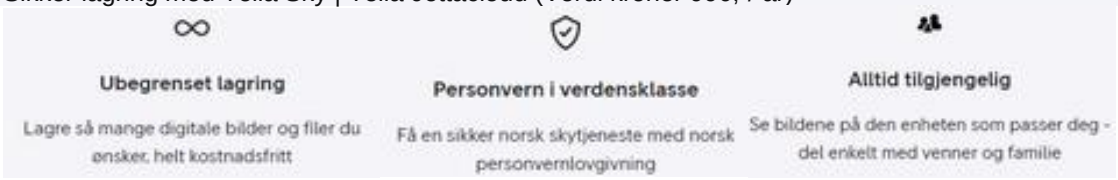
Inkludert i Bredbåndsabonnementet

Telia SKY – Jotta Cloud -

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

Les mer om Telia Sky her:

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







SAMLE MER, FÅ MER

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

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

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

DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

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

ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

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

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

2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.

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

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

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

FLERE TV-POENG

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

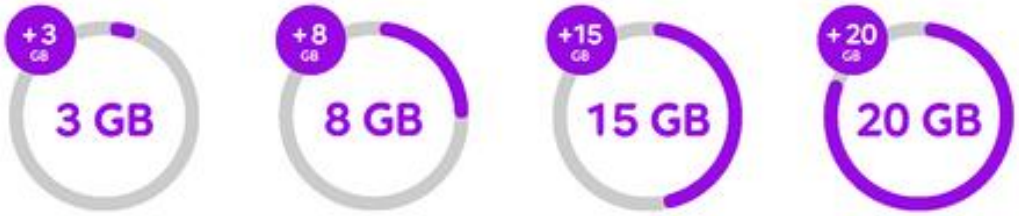
- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids



Telia

VÅRE ABONNEMENT MED FAST DATAMENGDE OG FAMILIERABATT

Dobbel data til deg som er Telia Samlet-kunde



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

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

UBEGRENSET DATA OG ENDA MER FART MED TELIA X



Normal	Rask*	Max*
~~20 Mbit/s~~ 40 Mbit/s	~~200 Mbit/s~~ 400 Mbit/s	1000 Mbit/s

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

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

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

KONTAKT OSS

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

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

Telia

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

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

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Thomas Vosmik
Key account manager
Telia Norge AS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Bjørn Sverre Grenager er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Eirin Eiken Cruz og Ole Gunnar Nedreseter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Ny kollektiv avtale Telia fra 1. juli 2025

Hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 6 Vask av fasade

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Oppgradering av fasade - utredning av muligheter

Styret undersøker muligheten for å oppgradere fasaden.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Vask av bodkorridorer i kjeller

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Standardisering av navneskilt på postkasser

Hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Sverre Grenger

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eirin Eiken Cruz

☐ Ole Gunnar Nedreseter

Styremedlem - gjenvalg (kun 1 skal velges)

☐ Lars Simonsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 78.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Ny kollektiv avtale Telia fra 1. juli 2025

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

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

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

- Strømming & TV 5 poeng 259,- pr mnd

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

Antall stemmer for vedtak 1: **52**

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

6. Vask av fasade

Fremmet av: Lars Børrud - seksjon 159

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Oppgradering av fasade - utredning av muligheter

Fremmet av: Stefan Ristic - seksjon nr 139

Oppgradering av fasade – utredning av muligheter

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

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

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

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

Basert på disse vurderingene går styret imot forslaget.

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

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

8. Vask av bodkorridorer i kjeller

Fremmet av: Stefan Ristic - seksjon 139

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

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

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

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

9. Standardisering av navneskilt på postkasser

Fremmet av: Stefan Ristic - seksjonseier nr 139

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Forslaget falt**

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

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

11. Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Sverre Grenger (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Sverre Grenger

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Eirin Eiken Cruz
Ole Gunnar Nedreseter

Styremedlem - gjenvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Simonsen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Simonsen

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

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

Husordensregler for Sameiet Waldemars Hage 2

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

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

1. Generelt

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

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

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

Ethvert brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser fra beboere blir behandlet. Styret vil, hvis klage medfører riktighet, fremme en advarsel til den det gjelder. Brudd på husordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

2. Leiligheter og næringslokaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Balkonger / Terrasser

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

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

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

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

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

e) Utvendige lamper kan monteres på balkong/terrasser. Av hensyn til enhetlig utseende skal lampene lyse nedover og/eller oppover langs fasadevegg og ikke rettes utover mot fellesarealet. Balkonglampe som avbildet i tilvalgskatalogen fra Byggholt (aluminium vegglampe Fagerhult Microslot Wall, LED 3X1) eller liknende modell (Nordlux Veggspotlight, art.nr. 36-2515 fra Clas Ohlsson) anbefales.

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

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

4. Fellesareal, gangveier og grøntareal

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

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

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

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

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

5. Heis

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

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

6. Husdyr

a) Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo Kommunes regler for båndtvang må overholdes, og husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal. Gressplener er bruksplener og ikke toalett for husdyr. Hundeeiere og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkasser, blomsterbed eller lignende. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute må plastpose benyttes. Styret kan nekte beboer retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse.

b) Beboere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler, da dette tiltrekker skadedyr. Oppdages skadedyr i leiligheten eller på fellesareal må beboer straks iverksette tiltak for å begrense omfang og hindre spredning av for eksempel rotter, mus og kakerlakker. Styret bør informeres omgående.

7. Eierskifte/Utleie

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

8. Garasje

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

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

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

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

e) Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

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

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

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Formål

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

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

1-4 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

a. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Utvendige lamper på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.
b. Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Waldemars Hages Driftsforening og Waldemars Hages garasjelag

9-1 Waldemars Hages Driftsforening

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

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

9-2 Waldemars Hages Garasjelag

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 18 FEB. 2010

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - WALDEMAR THRANES GATE 75

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Oppgang A og B gateblokka.

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

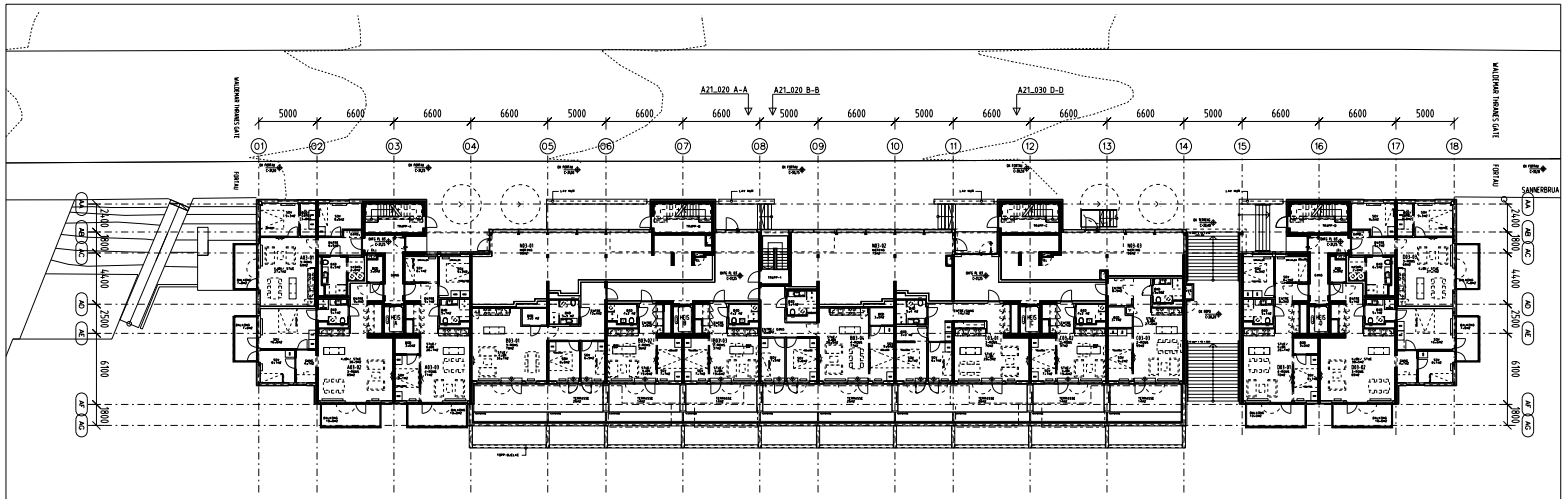
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

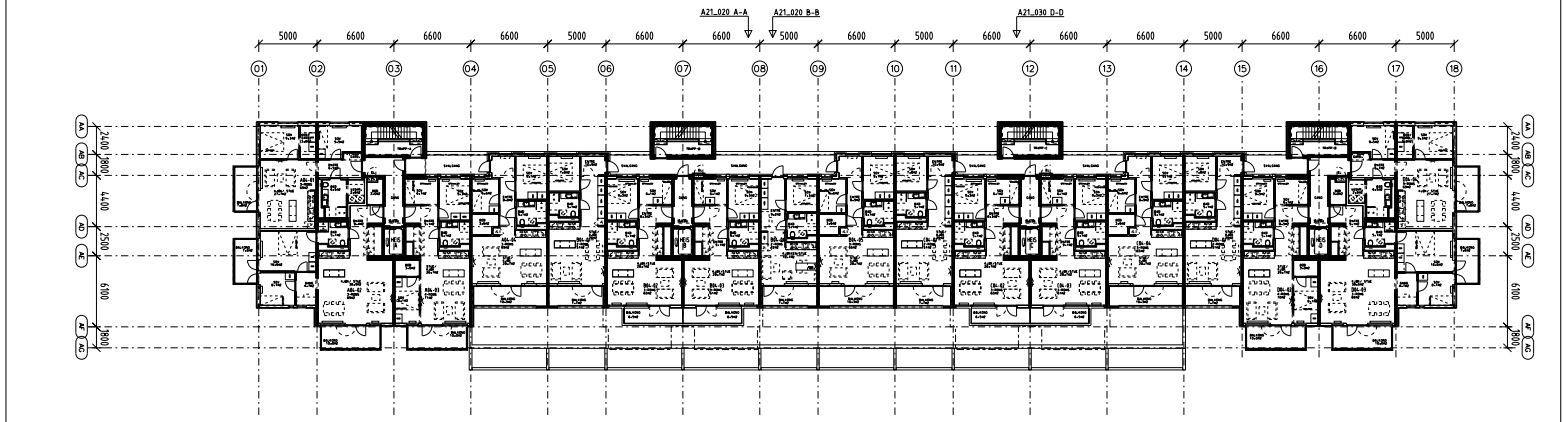
Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

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



PLAN 03



PLAN 04

DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
02	230207	SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE	HH	HH
01	210606	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE	LR	HH

SKALA: 1:200/400

TEGNINGS NR: A.11-030

INDEX: 02

INNHOLD: plan 03-04

TILTAKSHAVER:

BYGGHOLT AS

Barumsvelen 473 • Rud
P.B. 33 • 1306 Bærum Postterminal

TLF 67176000
FAX 67176001

BYGGHOLT

PROSJEKT:

WALDEMARS HAGE 2

GNR/BNR 218/186

WALDEMARS HAGE 2 - NORDKVARTALET

PROSJEKT NR: 10-06-0060

DARK Arkitekter AS

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

DARK

INNHOLD: plan 03-04

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	VEDLEGG NR:
Endring av tillatelse	10-06-0060	E-15

SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
1:200 A1 (1:400 A3)	A.11-030	02

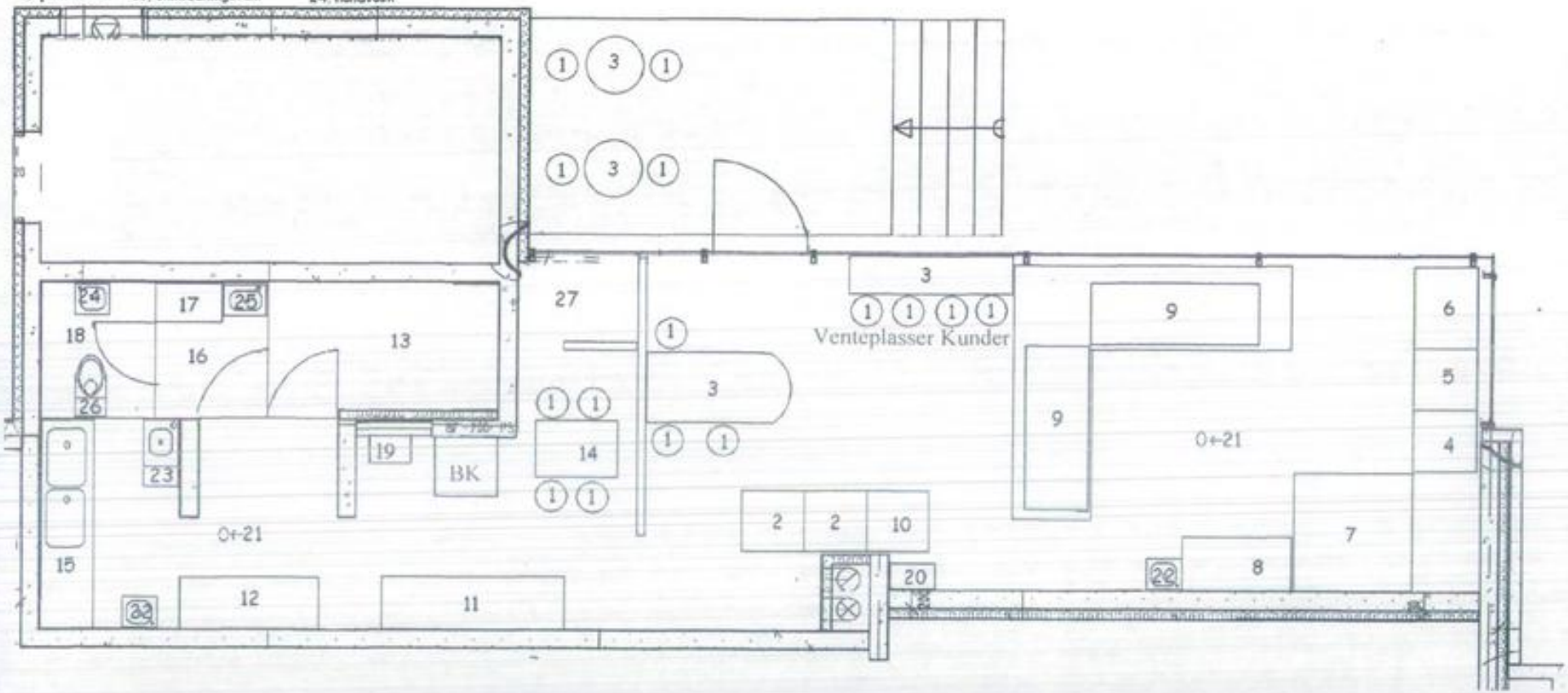
RA_a11-030.dgn Ark 28.03.2007 14:13:47 DARK Arkitekter - Brukerstyrkebuha - PC: D:\ARK-TEU-047

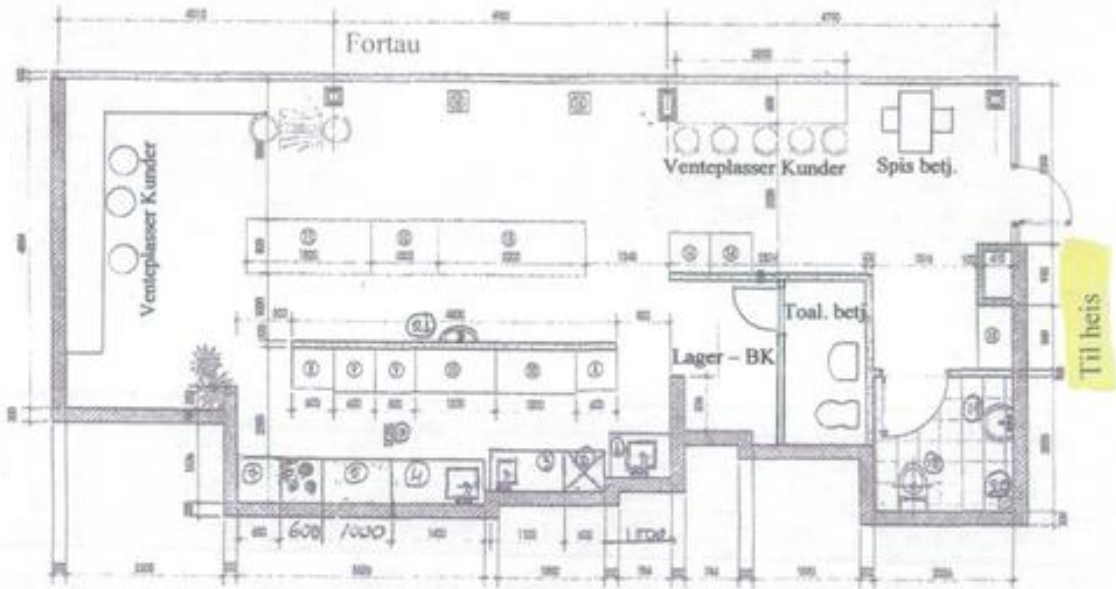
1. stol
2. vand skab
3. vente bord
4. frysser
5. kalleskab
6. pizza esker
7. pizza ovn
8. pakkebord
9. pizzabænk med køl
10. is skab
11. lagerplads
12. dejbænk
13. kollerum
14. personalebord
15. opvaskplads
16. omklædningsrum
17. tøjskab
18. wc
19. elskab
20. vandmåller
21. slurk
22. håndvask
23. salatvask
24. håndvask
25. møppevask
26. telliet
27. kontor

Waldemar Thranes gate 75

Take Away Pizza.

Plan – 16.09.10.





Reclamation plan

NEW WALL

OLD WALL

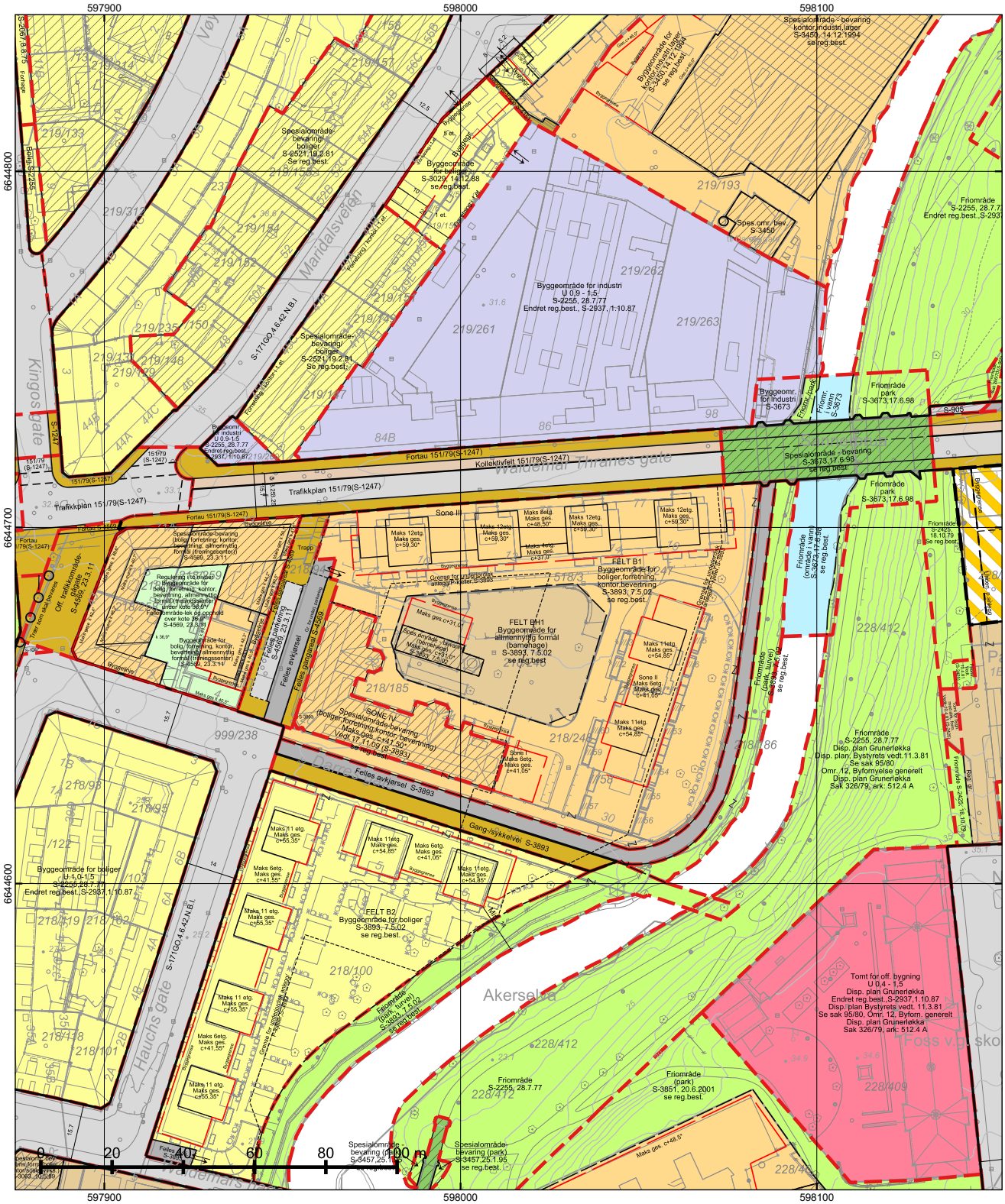
NOTE :

1) opp-vask
2) Hurgtig opp-vask maskin
3) grønnsake-vask
4) fisk-vask
5) benk
6) kompfyr
7) benk
8) rest mat-kasse
9) kjøleskap
10) benk
11) iskrem box
12) kassa apparat
13) sushi-benk
14) brus-kjøleskap
15) garderobe skap
16) dekorert lampe
17) sluk
18) do
19) automat hånd vask
20) mop-vask
21) automat-hånd vask

Waldemar Thranes gate 75

Take Away Sushi.

Plan 1: 100 – 16.09.10.



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

Oslo

Dato: 04.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154008/ 86527933
Deres ref.:
Adresse: Darres gate 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/247

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
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 143 - Kontor/bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- RbBevaringGrense

- RpBestemmelseGrense

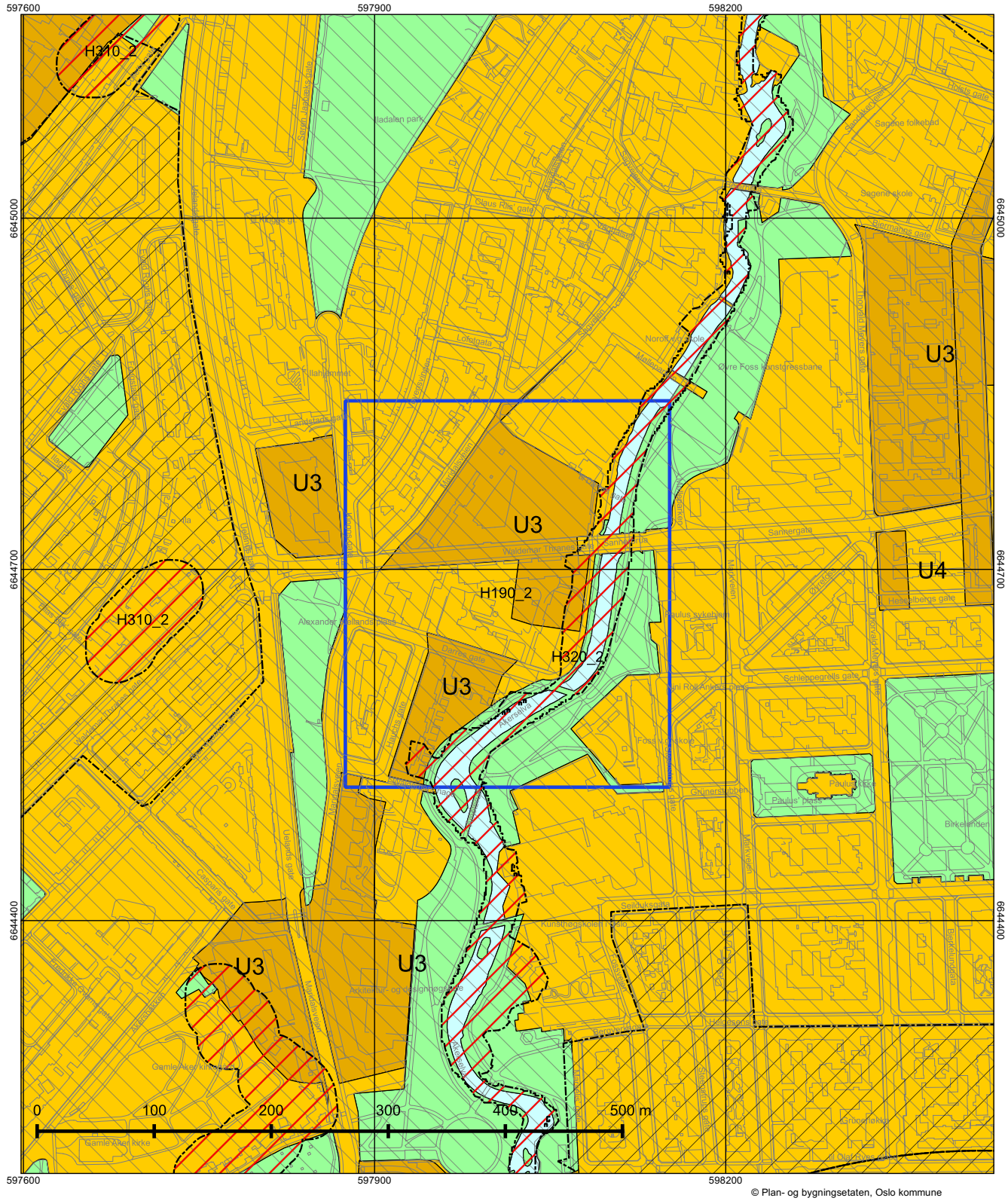
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154008/86527933
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-4

Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198805910
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

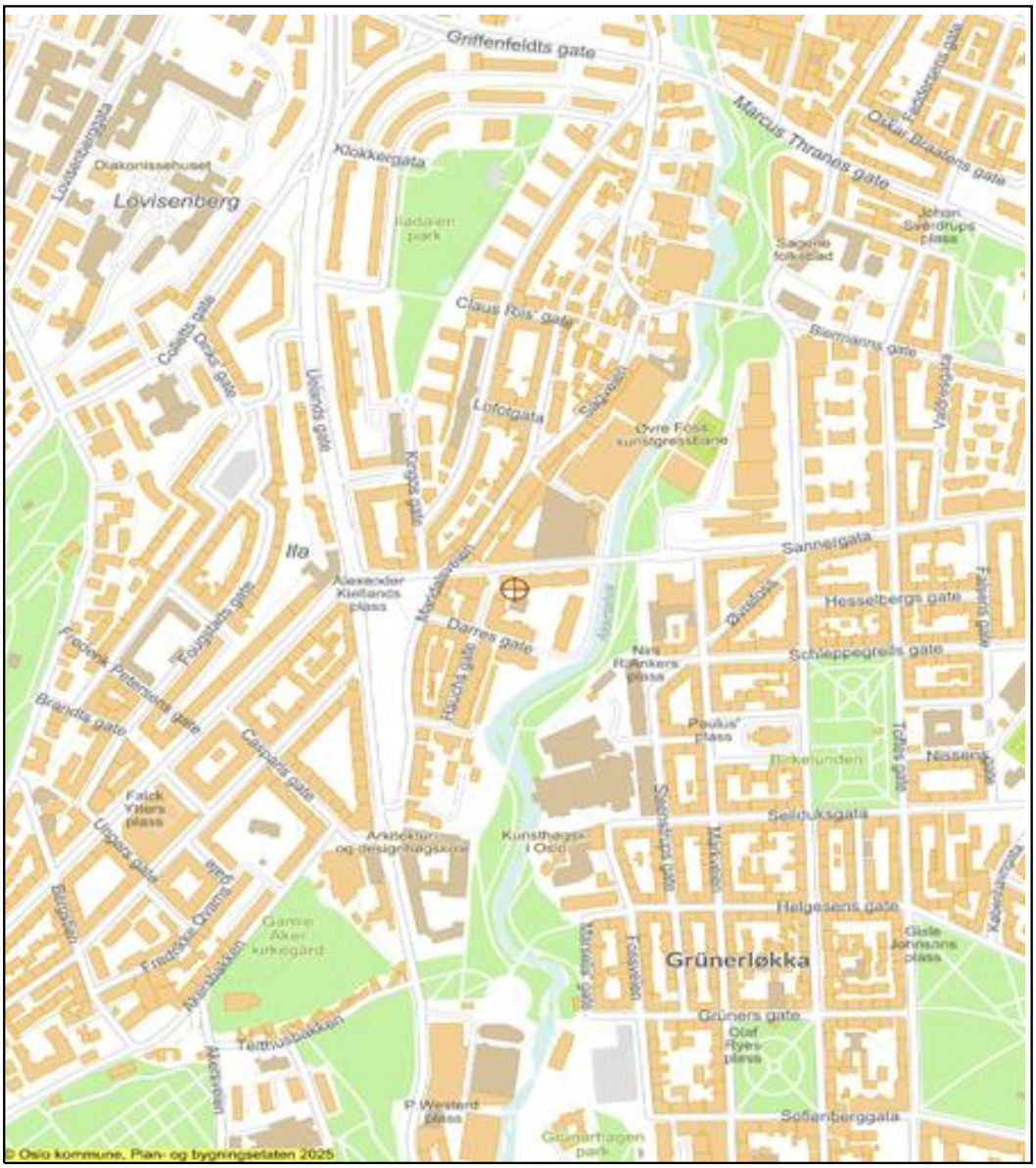
Oversiktskart

Adr.: Darres gate 10

Gnr bnr : 218 / 247

Bydel : GRUNERLØKKA

Skolekrets (2020/2021): Grünerløkka



Dato: 04.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Darres gate 10 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.03.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
DARRES GATE 10

Dato: 04.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527933
9033755

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 247

Vi viser til bestilling av 20260304 for DARRES GATE 10.

GNR. 218 BNR. 247

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.04.2010.

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

3313 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

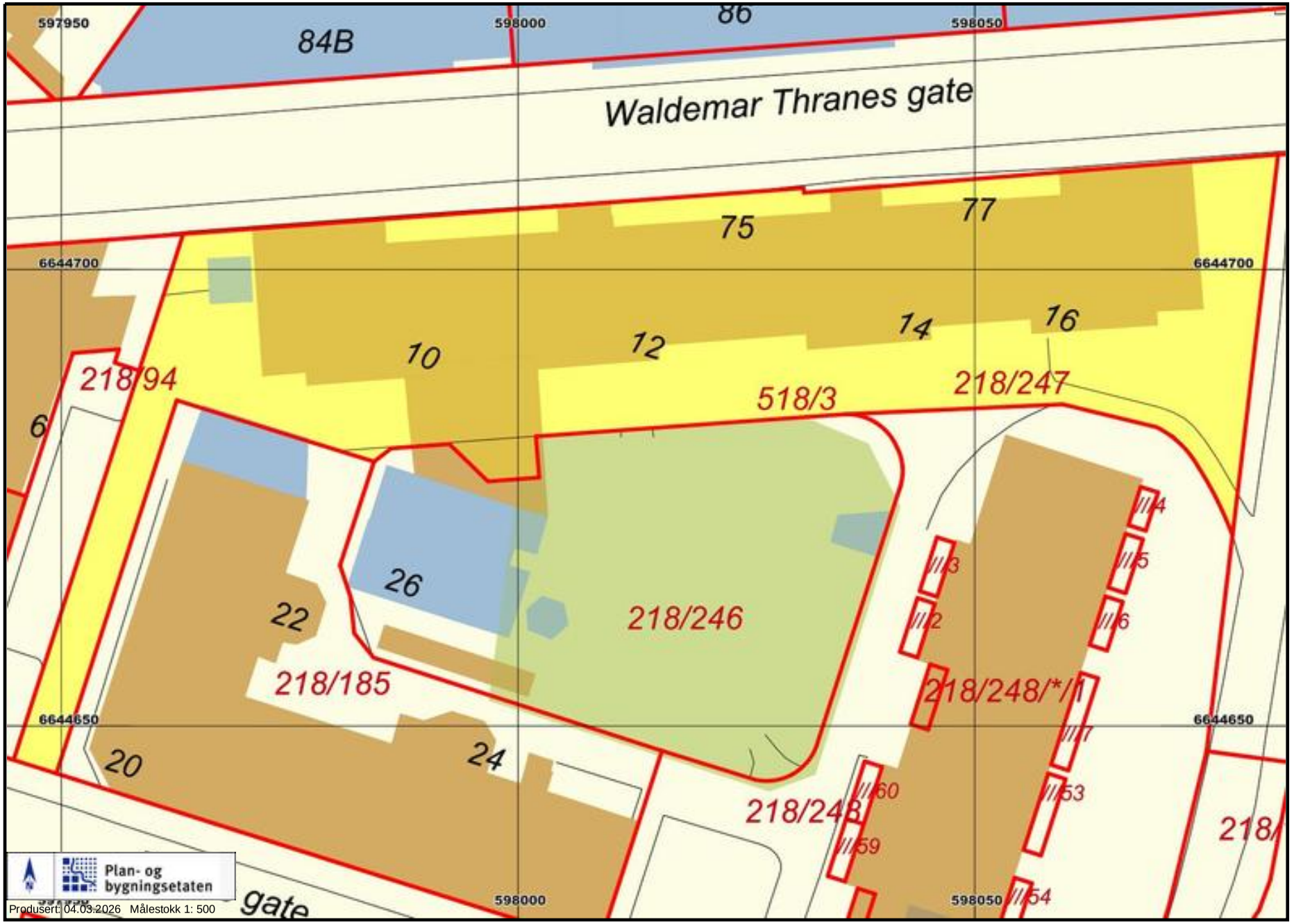
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597950
598000
598050
84B
86
Waldemar Thranes gate
75
77
6644700
6644700
10
12
14
16
218/94
6
518/3
218/247
26
22
218/246
218/185
218/248/*/1
6644650
6644650
20
24
218/243
gate
598000
598050
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.03.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-3893

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

Vedtaksdato: 07.05.2002

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 199909466

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V171109, 199909466

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

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

§ 3. Plassering og høyder

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

§ 4. Utforming

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

§ 5. Utomhusplan

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

§ 6. Byggeområde, spesialområde bevaring og allmennyttig formål

6.1 Formål

Felt B1:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Støy og forurensning

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

§ 13. Rekkefølge bestemmelser

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

Oslo

S-4569

Reguleringsplan med reg.best. for Waldemar Thranes gate 71 og 73, Darres gate 2a og b, gnr. 218 bnr. 94 og 194.

Vedtaksdato: 23.03.2011
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200607626
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200607626

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KIELLANDKVARTALET; WALDERMAR THRANES GATE 71 OG 73, DARRES GATE 2A OG B, Gnr. 218 Bnr. 94 og 194. ALTERNATIV 2

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr OP3-200607626-2, merket alt. 2 og datert 23.02.2009 og revidert 20.05.2010.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
Byggeområder: - Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter)
Offentlig trafikkområde - Gågate
- Fortau
Spesialområde bevaring: - Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter)
Fellesområde - Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles gangareal og trapp
Regulering i to nivåer - Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter) under kote 36.9
- Fellesområde – lek og opphold over kote 36.9.

§ 3. Fellesbestemmelser
3.1 Grad av utnytting
Samlet bruksareal kan være på maksimum 11.500 m2 BRA eksklusiv arealer under Hauchs gate. Innenfor byggeområdene tillates 3.340m2 BRA nybygg over terreng og 826 m2 BRA under terreng. Herav tillates maksimum 1.400 m2 BRA bolig over kote 36.9 og inntil 280 m2 BRA i etasjen under kote 36.9. Innenfor bevaringsområdene tillates maksimum 3.000 m2 BRA bolig fra 2. etasje over gatenivå. Samlet bruksareal for forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (treningssenter) kan være maksimum 6.000 m2 BRA.

3.2 Plassering og høyder
Nybygg, påbygg og tilbygg skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale byggehøyder som vist på plankartet. Garasje tillates innenfor grense for underjordisk parkering. Mot Hauchs gate og Darres gate skal balkongene ikke krage mer enn 1.0 meter utover byggelinje. Det skal være minimum 3,5 meter fri høyde under balkonger. Balkonger mot gårdsrom tillates utkraget inntil 1.0 meter utover veggliv.

Byggegrenser gjelder ikke mindre lekeapparater som innpasses i utearealene. Levegger og pergolaer tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter og skal være tilbake-trukket fra fasaden med minimum 2 meter. Trappehus og heishus kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 3,5 meter. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlete arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning.

3.3 Leiligheter og leilighetsfordeling
Maksimum 20 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 40-50m2 BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50-80m2 BRA og minimum 50 % skal ha et bruksareal på mer enn 80m2 BRA. Alle boliger skal ha en stille side.

3.4 Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal forholde seg til eksisterende kvartalsstruktur når det gjelder volumoppbygning, byggelinjer og gesimshøyder. Hovedmaterialer i fasaden skal være glatt, slett, pusset mur, farget betong eller lignende. Det tillates ikke svalganger.

§ 4. Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter)
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller sterkt trafikkert gate. Forretning, kontor, bevertning, treningssenter tillates bare i etasjer under kote 36.9.

§ 5. Byggeområde i to nivåer: Byggeområde for bolig, forretning, allmennyttig formål - (treningssenter) under kote 36.9/Fellesområde - lek og opphold over kote 36.9
Gårdsrom over 36.9 skal være felles for alle leiligheter i følgende eiendommer: 218/94 og 218/194. Felles uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 16 % av boligenes bruksareal. Utforming av rekkverk skal være utformet slik at barn kan leke trygt uten tilsyn fra voksne. Det tillates inntil 280 m2 BRA boliger vendt mot Darres gate i etasje under gårdsromsnivå kote 36.9.

§ 6. Offentlig trafikkområde: gågate og fortau

Gågaten skal ligge i nivå med fortauet. Ny vegetasjon eller møblering skal ikke være høyere enn 1,5 meter. Gågaten skal utformes med god brukbarhet for barn og voksne. Gågaten skal være tilgjengelig for utrykkingskjøretøy og kommunalt vedlikeholdsutstyr. Det tillates atkomst for varetransport til forretning/servering i 1. etasje. På gågaten tillates det ikke bevertning. Gågate skal utformes inntil fortau mot Darres gate og Waldemar Thranes gate.
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert plan i målestokk 1:200 for gågate og som skal godkjennes av Samferdselsetaten. Det kan etableres en halvbom ved innkjøring for vareinntak mot Darres gate.

§ 7. Spesialområde bevaring (boliger, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (treningssenter))

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller sterkt trafikkert gate.
Forretning, bevertning og treningssenter tillates i underetasjene, 1. og 2. etasje. Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot gate.
Bygninger tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til eldre dokumentert utseende. Unntak kan gis etter anbefaling fra Byantikvaren ved mindre tilføyelser når disse ikke vil endre bygningens hovedfasader eller hovedform og er forenlig med de verdier som planen skal sikre.
Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og med de maksimale gesims- og mønehøyder som er vist på kartet.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

§ 8. Utomhusplan/takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for felles gårdsrom, felles takterrasser og felles område i Hauchs gate.
Planen skal vise ferdig opparbeidet lokalisering og utforming av tekniske forhold som atkomst, gang- og sykkelveier, parkering, sykkelparkering, kjøretrasé for renovasjons- og utrykningskjøretøy og søppelhåndtering.
Planen skal vise belegning, materialbruk, vegetasjon og beplantning, utstyr for lek, møblering, belysning og andre faste installasjoner.
Plan for gårdsrommet og felles takterrasser skal vise varierte og skjermete oppholds- og lekearealer. Det skal vises trinnfri atkomst direkte fra leilighetene eller heis.
Felles gårdsrom og felles takterrasser skal ha et vekstlag på minimum 40 cm på minst 20 % av arealet og 20 cm på minst 20 % av arealet. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettelsestillatelse gis. Før midlertidig brukstillatelse gis for boligene, skal utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og takplan.

§ 9. Fellesområder

9.1 Felles parkering
Parkering for besøkende er felles for følgende eiendommer: 218/194, 218/94. Det tillates maksimum 10 parkeringsplasser på felles parkering.
9.2 Gangareal og trapp
Felles gangareal skal sikre en trafikksikker fotgjengeratkomst til kvartalet i Hauchs gate og samtidig sikre gangveiforbindelse fra Hauchs gate til Waldemar Thranes gate. Felles gangareal og trappeforbindelse felles for 218/94 og 218/194 skal være offentlig tilgjengelig. Trapp kan overbygges.
9.3.Felles avkjørsel
Avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: 218/194, 218/94 og 218/185, 218/186, 218/235.

§ 10. Parkering og varelevering

Bil- og sykkelparkeringsplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 5 % av plassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Sykkelparkering legges under tak og skal være i henhold til parkeringsnormen. Varelevering skal være langs Hauchs gate eller Darres gate. Kvartalet innenfor planområdet skal ha avkjørsel til underjordisk parkering via felles avkjørsel.

§ 11. Overvannshåndtering

Takvann, overvann og vann fra tette flater skal søkes tilført grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 12. Støy og forurensning

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, tabell 2 eller

senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Før det gis brukstillatelse skal det innhentes støymåling på uteareale ne. Fasadestøy mot balkonger i rød støysone mot Waldemar Thranes gate skal kontrollmåles. Balkonger i rød støysone skal innglasses. Leiligheter i rød sone må enten være gjennomgående og ha oppholdsrom som vender inn stille side.
Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.
Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen godkjennes av kommunen.

§ 13. Trær som skal bevares

Eksisterende trær langs gågaten på Maridalsveien som er vist på plankartet, skal bevares og gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden.

§ 14. Tilknytning til fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal leges til grunn.
Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder, dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 15. **Rekkefølgebestemmelser**

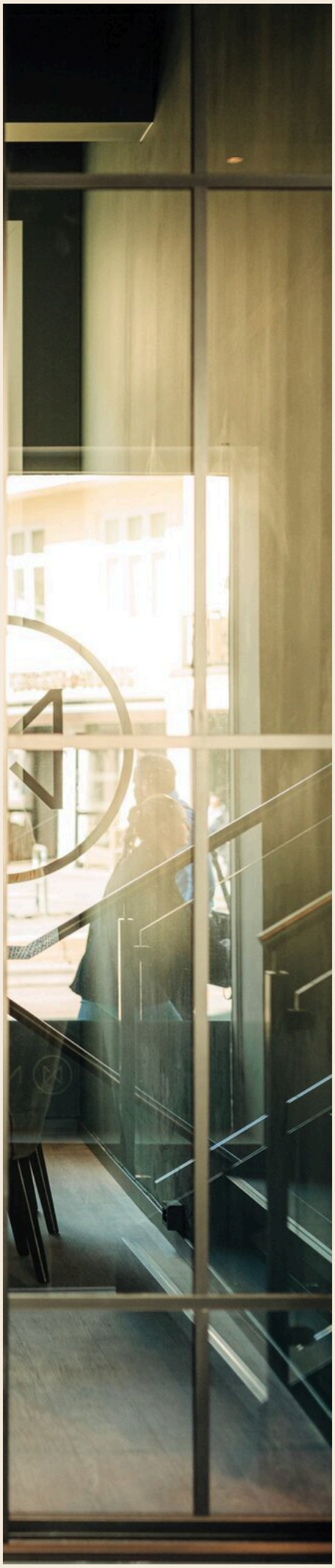
15.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal gågaten være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til detaljert plan godkjent av Samferdselsetaten.
15.2 Før det gis midlertidig byggetillatelse, skal trapp fra Heuchs gate til Waldemar Thranes gate være ferdigstilt eller sikret opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0115/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Darres gate 10 0175 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 247, snr 9 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

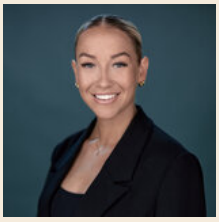
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874