NORDVIK

Darres gate 30

3 soverom | 79 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Darres gate 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
15	Tilstandsrapport
27	Egenerklæringsskjema
34	Andre vedlegg
119	Vedlegg
121	Nabolagsprofil
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026







Nøkkelinformasjon

Åpen og lys 4-roms leilighet i 5. etasje | 2 vestvendte balkonger | 3 sov | Garasje* | Vendt mot gårdsrom

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 880,-**
Totalpris	**9 738 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 290,-**
BRA-i	**79 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eierseksjon**

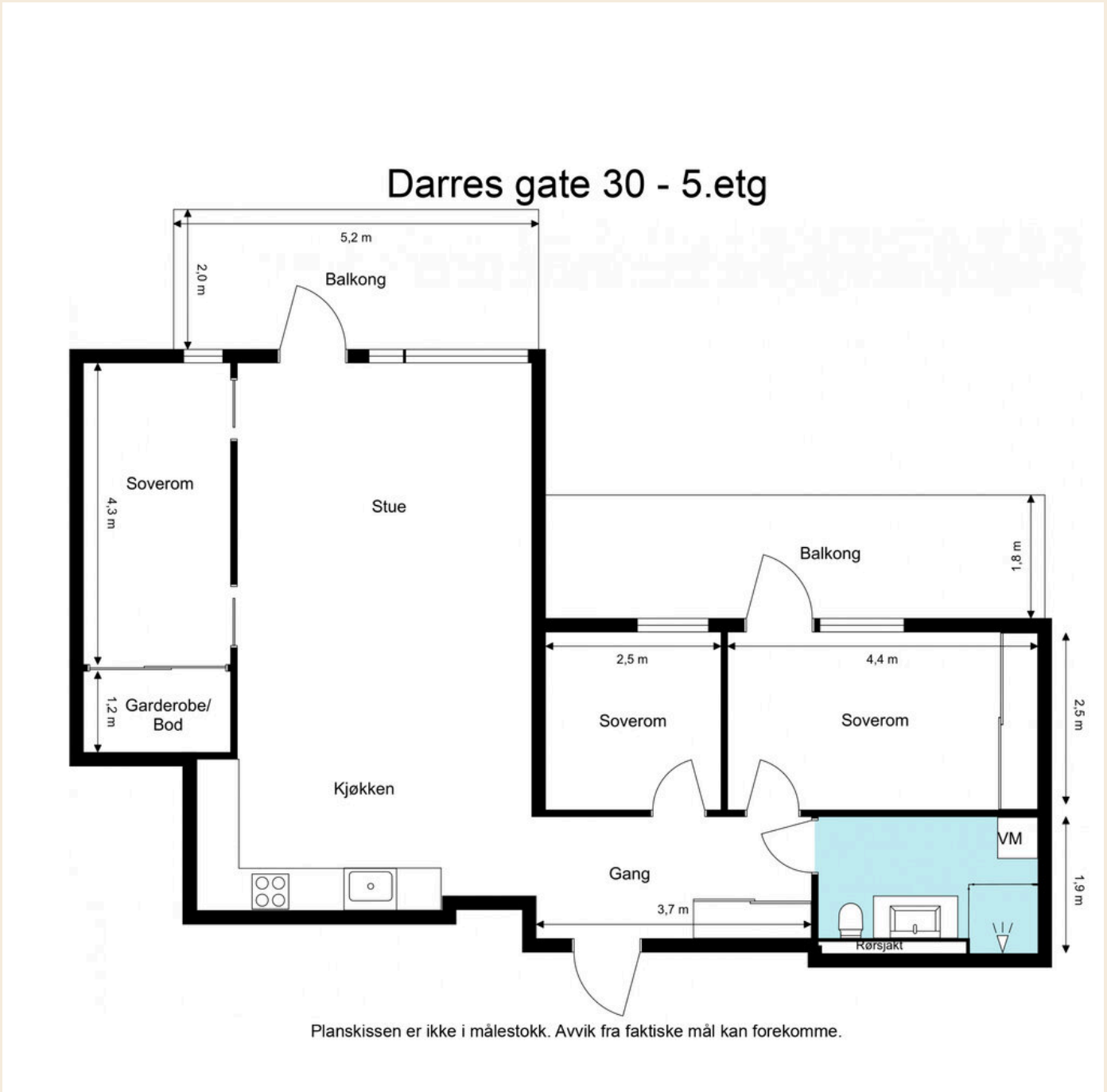
Kort fortalt

Meget attraktiv leilighet i Darres gate 30 med moderne standard og god planløsning. Boligen har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold. Leiligheten inneholder 3 soverom hvorav en har utgang til en annen balkong, bad samt praktisk gang/entré med gode oppbevaringsmuligheter. Heis i bygget gjør hverdagen enkel. Beliggenheten er sentral med kort vei til kollektivtransport, kun 5 minutters gange til buss

- Lys og moderne leilighet med god planløsning
- Mulig å kjøpe garasjeplass
- 2 vestvendte balkonger m/ kveldssol
- 3 soverom
- Praktisk gang/entré med oppbevaring
- Kjellerbod på 4 kvm
- Heis
- Kort vei til buss
- Attraktiv og sentral beliggenhet

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0062/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Darres gate 30, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 248, snr 29 i Oslo kommune

Selgere
Mats Fredrick Stangeby
Ida Sophie Dahl

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 880,- (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
2010

Etasje

5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 79 kvm.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 22 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

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

Det er ingen bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 eller 3.

ØVRIG STANDARD
Leiligheten er en 4-roms selveierleilighet beliggende i 5. etasje, med tre soverom og to balkonger. Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg, og varmt forbruksvann fra felles fjernvarmeanlegg.

Kjøkken
Boligen har en kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplaten er av laminat og nedfelt oppvaskkum i stål.

Våtrom
Romslig bad 5,5 m2. Badet har flislagte vegger og himlingen er malt. Gulvet er flislagt og med varme. Dusjhjørnet og opplegg for vaskemaskin.

Innvendig
- Trebaserte gulvoverflater
- Glatte malte vegg- og himlingsflater
- Skillekonstruksjoner av lettvegger
- Overflatene fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk

Utvendig
- Balkongene er utført med betongdekke
- Rekkverkshøyde på ca 1,09m

Parkering
Selger eier en garasjeplass med heisadkomst fra boligen.

Garasjeplassen kan kjøpes med for kr 325 000,-. Ved kjøp av garasjeplass medfølger en felleskostnad på kr 1000 pr mnd og et engangsgebyr på kr 1700,- til Obos.

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 St. Hanshaugen, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Slipt gulv i 2021.
Oppvaskmaskin ny i 2025.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Det finnes noen få hakk i flisene på badet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Følgende ble opplyst av forrige eier i egenerklæringsskjemaet: "Ble satt ut limfeller i alle leiligheter. Vi hadde noen få skjeggkre. Alle leiligheten ble behandlet i etterkant. Har ikke sett noen i ettertid." Vi har ikke hatt noen tilfeller av dette.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Konstruksjonen er hovedsakelig utført med betongdekker. Ytterveggene består av betong med utfyllende bindingsverk, utvendig forblendet med plater. Vinduer og balkongdører har isolerglass fra byggeperioden, og både dører og vinduer vurderes som sikre med tanke på vanninntrengning i konstruksjonen.

Innbo og løsøre
Alt av hvitevarer på kjøkken følger boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone på soverom
- Lampe på det andre 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 annet enn at styret skal varsles.

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden,

ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fellesanlegg og strøm

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

Tilstandsrapport:
- Leiligheten har oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg, og varmt forbruksvann fra felles fjernvarmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at de månedlige kostnadene er ca. kr 1 500, både sommer og vinter. Beløpet er fast per måned, ettersom strøm er inkludert i felleskostnadene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sameiet 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.
- Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 290,- pr. mnd.
Inkluderer: - A-konto strøm og varme
- Drift og vedlikehold
- Kommunale avgifter
- Felles forsikring
- Internett

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere som feks. innboforsikring

Eiendomsskatt
Kr 878,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 934 582,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 738 329,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
TV/Bredbånd fra Telia er tilknyttet felleskostnadene.

Sameiet

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

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

Informasjon fra styret:
Det er ikke planlagt noe spesielt vedlikehold per dags dato, men det kan være aktuelt mot sommeren med enkel oppussing/vedlikehold. Vi har ikke avklart økning av felleskostnader enda, men ettersom prisene stadig øker så må vi se på om felleskostnadene også må øke.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 399 938. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 40 500.
Underskudd skyldes økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold i forbindelse med vannlekkasjer på rør til varmeanlegget i kjeller.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6654617

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 937 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Adkomst via offentlig vei

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Darres gate 30 har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Området er rolig og etablert, samtidig som du bor tett på gode servicetilbud, dagligvarebutikker og hyggelige kafeer.

Det er svært gode kollektivforbindelser i nærheten, med bussholdeplass kun ca. 5 minutters gange fra boligen, som gir enkel adkomst til øvrige deler av byen. For den aktive finnes det flere flotte turmuligheter i nærområdet.

Området er godt tilrettelagt for både barnefamilier og voksne, med nærhet til skoler, barnehager og andre nødvendige fasiliteter. Dette er en beliggenhet som kombinerer det urbane med det rolige, ideelt for deg som ønsker en enkel og komfortabel hverdag.

Bebyggelse
Leilighetsbygg oppført i 2009/2010. Konstruksjonen er hovedsakelig utført med betongdekker, yttervegger i betong og utfyllende bindingsverk, utvendig forblendet med plater.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Alexander Kiellands plass, linje FB5A, FB5B, 21, 34 og 54. 5 min gange.
Trikk: Birkelunden, linje 11,12 og 18. 8 min gange.
T-bane: Carl Berners plass, linje 5. 21 min gange.

Skoler og barnehager
Waldemars Barnehage, 1 min gange.
Ringnes Park Fus barnehage, 8 min gange.
Vøyensvingen barnehage, 9 min gange.
Boligen sogner til Grünerløkka skole, med 9 min gåavstand. Nærmeste ungdomsskole er Bentsebrua skole eller Sofienberg skole som begge ligger 18 min gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.2015.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning etter bestemmelsene i S-3893. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan og byggesaker i området:
- Waldemar Thranes gate 75 og Darres gate 10 - 16 - Oppføring av boligblokk med underjordisk garasje og næringslokaler.Saksnummer: 202520015. Siste dok. 23.01.2026
- Waldemar Thranes gate 84 B - fasadeendring og endring av ventilasjonsanlegg. Saksnummer: 202522116. Siste dok. 19.03.2026
- Maridalsveien 47 A - bruksendring av butikkareal i 1. etasje til en boenhet. Saksnummer:202508923. Siste dok. 25.02.2026
- Maridalsveien 52 - oppføring av fire balkonger. Saksnummer: 202522115. Siste dok. 12.02.2026
- Øvrefoss 4 A - rehabilitering og bruksendring av bakgårdsbygning til lydstudio. Saksnummer: 202511448. Siste dok. 02.10.2025
- Markveien 7 A og B - oppføring av balkonger mot bakgård. Saksnummer: 202509429
- Mølleparken 2 - bruksendring fra treningsstudio til kontor, samt riving trappetårn og heiser (gammel lov). Saksnummer: 202508202
- Hauchs gate 4 - oppføring av 11 balkonger. Saksnummer: 202510751. Siste dok. 03.10.2025
- Hauchs gate 6 A og B - oppføring av seks balkonger. Saksnummer: 202510002. Siste dok. 03.10.2025
- Kingos gate 4 - riving av bygg. Saksnummer: 202514497
- Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann. Saksnummer: 202510672. Siste dok. 25.03.2026

- Pågående plansak. Saksnr: 202315257. Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008

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

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

301/218/248/29:
20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:246
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

05.11.2010 - Dokumentnr: 865264 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 79/6206

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (1 gratis) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 475,- 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

Ansvarlig megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier Leilighet
Darres Gate 30
0175 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 26/03/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:218, Bnr: 248
Hjemmelshaver:	Mats Fredrick Stangeby og Ida Sophie Dahl
Seksjonsnummer:	29
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2010
Tomt:	2 937 (felles) m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	
Befaringsdato:	11.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Leiligheten er beliggende på fellestomt tilknyttet seksjonert boligbygg. Tomten er opparbeidet med intern adkomst og felles utearealer.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i 2009/2010 som leilighetsbygg etter byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er hovedsakelig utført med betongdekker, yttervegger i betong og utfyllende bindingsverk, utvendig forblendet med plater. Innvendige skillekonstruksjoner er i hovedsak av lettvegger. Gulv i leiligheten er hovedsakelig utført med trebaserte overflater på betongdekke. Vegger og himlinger har i hovedsak glatte malte overflater. Bygningen tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle krav som stilles etter dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten omfatter boligen/leiligheten og forhold som normalt ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er en 4-roms selveierleilighet beliggende i 5. etasje, med tre soverom og to balkonger. Boligen fremstår generelt med normal til god standard og et ordinært vedlikeholdsnivå ut fra alder. Innvendig er det hovedsakelig trebaserte gulvoverflater, glatte malte vegg- og himlingsflater, kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate samt flislagt bad med gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten disponerer også bod i fellesareal. Det er ved befaring registrert enkelte forhold og normal bruksslitasje, herunder mindre hakk/riper i overflater, enkelte funksjonsavvik og behov for vedlikehold/utbedring på noen punkter. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner gjort ved befaringstidspunktet og tilgjengelig dokumentasjon.

ANNET:
Leiligheten har oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg, og varmt forbruksvann fra felles fjernvarmeanlegg. Fjernvarme opplyses å være inkludert i felleskostnadene. Leiligheten disponerer i tillegg ekstern bod i fellesareal. Det opplyses videre at leiligheten har tilhørende garasjeplass i felles Multipark-system.

DOKUMENTKONTROLL:
Arealene er fastsatt på grunnlag av egne oppmålinger ved befaring, sammenholdt med fremlagt planskisse. BRA-i omfatter entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og 3 soverom. Ekstern bod i kjeller er ført som BRA-e. Balkonger er ført som TBA. Det er ikke foretatt kontroll mot kommunens byggesaksarkiv, og eventuelle avvik mellom fremlagte tegninger og offentlig godkjent underlag er ikke nærmere undersøkt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige overflater består hovedsakelig av malte/glatte veggflater, malte himlinger og parkett/laminat på gulv i tørre rom. Bad har flislagte vegger og gulv. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med tilstandsvurdering av boligen. Vurderingen er basert på visuell befaring, utførte målinger og tilgjengelig dokumentasjon.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke opplyst eller dokumentert vesentlige endringer etter byggeåret utover normalt vedlikehold og eventuelle overflateoppgraderinger. Eventuelle endringer som ikke er opplyst eller dokumentert er ikke nærmere undersøkt.

FELLESKOSTNADER:
Se opplysninger fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5.etg	79	0	0	22
Bod i kjeller	0	4	0	0
SUM BYGNING	79	4	0	22
SUM BRA	83			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og 3 soverom.

BRA-e:

Ekstern bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er fastsatt på grunnlag av egne oppmålinger ved befaring og tilgjengelig planskisse. Balkonger er ført som TBA. Ekstern bod er ført som BRA-e der denne er opplyst å tilhøre seksjonen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført under ordinære værforhold. Boligen var møblert og i bruk ved befaringstidspunktet. Innredning, møbler og lagrede gjenstander kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten på enkelte flater og bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

Beskrivelsene er basert på visuelle observasjoner gjort ved befaringstidspunktet. Møblering og innbo kan ha begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selger

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

26/03/2026



Christopher Huun

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Romslig bad på ca 5,5m2.
Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Øvrige synlige vegg- og himlingsflater fremstod generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusjsonen.
Selger opplyser at de er usikre på om termostaten fungerer på gulvvarmen.
Det er varme i gulvet, slik at varmekabler fungerer, men regulering av varme stiller de aldri på.

Det ble ved befaring observert hakk i en flis midt på gulv.

Fallforhold mot sluk ble vurdert som tilfredsstillende ved befaringstidspunktet, og dørterskel/høydeforskjell ved terskel fremstod tilfredsstillende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel er målt til 40mm. Krav til minimum 25mm høydeforskjell.

Det ble også observert sprekk i plastdel ved nedløp/opplegg for vaskemaskin samt slitasje/sprekker i gummilist ved dusjdør.

Merknader: I dusjhjørnet og ved enkelte overganger ble det registrert lokale mørke misfarginger/sverting. Det ble ikke observert synlige sprekker i fuger eller tegn til bom i de tilgjengelige gulvflatene ved befaringstidspunktet. Det ble videre observert sprekk i plastdel ved vaskemaskinens avløps-/nedløpsopplegg samt slitasje/sprekker i gummilist ved dusjdør. Forholdene vurderes som vedlikeholdsbehov, og videre oppfølging/utbedring anbefales ved behov.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Badet har sluk i dusjsonen. Sluket ble åpnet og inspisert ved befaringstidspunktet, og det var mulig å rengjøre dette. Det ble ikke observert synlige avvik ved slukets tilgjengelige deler. Det ble utført fuktkontroll med egnet måleverktøy på tilgjengelige steder. I tillegg ble det boret kontrollhull fra tilstøtende soverom på vegg mot bad for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved målingstidspunktet.

Merknader: Membran/tettesjikt er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, kontroll av tilgjengelige deler av sluk samt utført fuktkontroll.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate og nedfelt oppvaskkum i stål. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner under vask ble kontrollert ved befaring. Det ble ikke observert synlige lekkasjer eller tegn til fuktskader i de tilgjengelige delene. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Merknader: Det ble observert riper/slitasje på fronter på skuffer og skap i kjøkkeninnredningen. Det ble også observert merker/slitasje på benkeplate. Vifte over komfyr har treg åpne-/lukkefunksjon ved befaringstidspunktet. Det ble for øvrig ikke registrert synlige tegn til fukt, lekkasje eller skade i de tilgjengelige delene av kjøkkeninnredningen. Eventuelle forhold bak fast innredning og integrerte hvitevarer er ikke kontrollert.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom består av soverom, kontor/barnerom og innvendig bod/garderobeløsning. Overflater består hovedsakelig av malte vegger, malte himlinger og parkett på gulv. Rommene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Merknader: Det ble observert normale bruksrelaterte hakk/riper i parkett og lister. I kontor/barnerom er det registrert riper i parkett i området der skapdør går. I blått soverom ble det registrert treg/luggende funksjon i skinner til skyvedører på klesskap. Det er også observert skruehull/festehull i vegg som ikke er utbedret ved befaringstidspunktet.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Leiligheten har vinduer og balkongdører med isolerglass fra byggeperioden. Synlige karmer, rammer og tilgjengelige tetningslister ble kontrollert ved befaring. Det ble ikke observert punkterte glass eller åpenbare avvik ved de tilgjengelige delene. Dører og vinduer fremstod ved befaringstidspunktet som funksjonelle og vurderes å være plassert og utført slik at de i normal bruk skal bidra til å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Merknader: Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige innvendige deler ved befaringstidspunktet. Utvendige beslag, vannbord og øvrige fasadedetaljer er kun i begrenset grad kontrollert fra leiligheten. Det ble ikke observert forhold som ga mistanke om vanninntrenging ved de tilgjengelige delene. Det bør på generelt grunnlag påregnes behov for normalt vedlikehold og eventuell justering av vinduer og balkongdører over tid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Leiligheten har to balkonger med utgang fra stue og soverom. Balkongene er utført med betongdekke, med løst utvendig terrassegulv/terrasseelementer på dekke og rekkverk i metall med felt.

Rekkverkshøyden ble kontrollmålt til ca. 1,09 m. Dette var tilfredsstillende høyde ved oppføringstidspunktet. Dagens krav til rekkverk ved høyder 10m over terreng er 1,2m. Rekkverk på balkonger er felles vedlikeholdsplikt for sameiet og må vurderes i fellesskap om det gjøres tiltak for høyde på rekkverk.

Oppkant ved dør og tilgrensende vegg fremstod tilfredsstillende. Balkongene ble inspisert visuelt fra tilgjengelige flater.

Merknader: Det ble observert løse/skjeve terrassebord/terrasseelementer på den ene balkongen ved befaringstidspunktet. Forholdet medfører et vedlikeholdsbehov og bør utbedres. Selger opplyser at dette vil bli utført før overtakelse. For øvrig ble det ikke observert åpenbare skader eller svekkelser i hovedkonstruksjon, rekkverk eller tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Leiligheten har synlige vann- og avløpsinstallasjoner i tilgjengelige deler, samt WC med innebygget sisterne. Synlige rørføringer, sammenkoblinger og fordelerskap ble kontrollert ved befaring. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved de målte og tilgjengelige områdene. Avløp fremstod med tilfredsstillende funksjon ved befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Merknader: Vann- og avløpsinstallasjoner er i stor grad skjulte, og full kontroll av anlegget forutsetter inngrep. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet. Det ble observert at spyleknapp til WC satt noe løst. Det ble for øvrig ikke registrert synlige lekkasjer, unormal lukt eller forhøyede fuktverdier ved de kontrollerte områdene. Dokumentasjon på innebygget sisterne var ikke fremlagt.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvannsbereder.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

Leiligheten har naturlig tilluft via vinduer og mekanisk avtrekk på bad. Det ble ikke observert balansert ventilasjon. Ventilasjonsforholdene er vurdert ut fra synlige ventiler og forhold ved befaringstidspunktet. Luftutveksling og avtrekk ble vurdert som tilfredsstillende ut fra en enkel funksjonsvurdering av tilgjengelige deler.

Merknader: Det foreligger ikke opplysninger om tidspunkt for siste inspeksjon, rengjøring eller fornyelse av ventilasjonsanlegget. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkel funksjonsvurdering ved befaringstidspunktet. Løsningen er vurdert ut fra byggeårets standard og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til luftbehandling.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2010

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse og el-sikkerhetsdokumentasjon var tilgjengelig i skapet ved befaringstidspunktet. Skapet fremstår av nyere dato og i normal stand ut fra alder.

Det ble opplyst at lys i garderobe/ walk-in-closet ikke fungerer optimalt. Det fungerer kun sporadisk og har alltid vært slik siden selger flyttet inn. Lyspærer har blitt skiftet, likevel oppleves det at lys ikke fungerer stabilt. Selger tror det kan være noe feil med lysbryter. Bør kontrolleres av elektriker for å finne årsak og tiltak.

Merknader: Sikringsskapet er visuelt kontrollert ved befaringstidspunktet. Det ble ikke observert åpenbare avvik på tilgjengelige og synlige deler. Vurderingen omfatter ikke kontrollmåling, demontering eller full el-faglig gjennomgang, og det er ikke foretatt funksjonstest utover visuell kontroll dersom annet ikke er opplyst.

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt plantegning/planskisse av boligen, og denne er sammenholdt med boligens planløsning ved befaring. Planløsningen fremstår å samsvare med dagens rominndeling. Det er imidlertid ikke foretatt kontroll mot kommunens byggesaksarkiv, og undertegnede kan derfor ikke bekrefte at fremlagte tegninger er godkjente eller oppdaterte byggetegninger. Vurdering av boligens planløsning og lovlighet er basert på visuelle observasjoner ved befaring, tilgjengelige opplysninger og fremlagt materiale. Endelig avklaring av godkjente forhold må eventuelt innhentes fra kommunen eller ansvarlig søker.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mats Fredrick Stangeby	9578-5999-4-2481049	2026-03-16 19:30:51
Ida Sophie Dahl	9578-5995-4-586046	2026-03-16 19:34:16

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
23-0062/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Darres gate 30, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Mats Fredrick Stangeby, Ida Sophie Dahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6654617
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det finnes noen få hakk i flisene på badet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Følgende ble opplyst av forrige eier i egenerklæringsskjemaet: "Ble satt ut limfeller i alle leiligheter. Vi hadde noen få skjeggkre. Alle leiligheten ble behandlet i etterkant. Har ikke sett noen i ettertid." Vi har ikke hatt noen tilfeller av dette.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0062/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ida Sophie Dahl	**2026-03-16**	**Mats Fredrick Stangeby**	**2026-03-16**

Identifikasjon

Ida Sophie Dahl

Identifikasjon

Mats Fredrick Stangeby

Signicat

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



Adresse	
Darres gate 30, 0175 OSLO	
Dato for energimerking **14.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270518**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81865280**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **248**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **10**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
134,94 kWh/m²	**10 795 kWh**



Darres gate 30, 0175 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Darres gate 30, 0175 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Emilie Sofie Dreyer
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: e.dreyer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0062/26 . Vår ref.: 7075-1-029 Dato: 20.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Waldemars Hage 3
Organisasjonsnr:	996386880
Seksjonseier:	Stangeby, Mats Fredrick
Medeier:	Dahl, Ida Sophie
Leilighetsnummer:	029
Adresse:	Darres Gate 30, 0175 OSLO
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	218
Bnr.	248

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 289,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varme/strøm	1 223,00	1 267,00 fra 01.05.2026
Felleskostnader	3 887,52	
Internett	179,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	828,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	59 781,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

Husordensregler for

Sameiet Waldemars Hage 3

Sist endret 23.07.19

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

1. Generelt

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

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

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

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

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

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

3. Utvendig bruk

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

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

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

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

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

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

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

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

4. Avfallshåndtering

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

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

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

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

5. Gangveier og grøntareal

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

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

6. Innvendige fellesareal

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

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

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

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal.

7. Husdyr

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

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

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

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

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

§ 1 Sameiets navn
Sameiets navn er Sameiet Waldemars Hage 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§ 7 Sameiermøtets vedtak

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

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

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Inntil formelt styre er valgt, besitter hjemmelshaver styrefunksjonen

§ 9 Bruken av eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-oOo-

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

§ 1
Navn

Lagets navn er ”Waldemars Hage Garasjelag”

§ 2
Hva garasjelaget omfatter

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av garasjelagets eiendom

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

§ 6
Disposisjonsrett over rett til parkeringsplass

En bruksrett gir rett til en nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget.

Garasjelaget kan selv kjøpe bruksretter til parkingsplasser i garasjeanlegget.

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

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

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

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

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

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

§ 7

Fellsutgifter.

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

Dette gjelder bla.:

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

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

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

§ 9
Ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

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

§ 10
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 11
Årsmøtets vedtak

Bruksrett til biloppstillingsplassene har én stemme for hver bilplass.

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

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

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

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

§ 12
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 13
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 14
Ordensregler

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7075
SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. mai kl. 12:00 og lukker 5. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7075

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gina Gabrielsen og Rikke Kyllenstjerna er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Regnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

Sak 6

Montering hjertestarter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hjertestarter med skap til montering i inngangspartiet

Kostnad 20 - 30 000,-

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/ipad-spr-semi-spr/#aw_source=pa-67beed7533e52633423468a4%7C67cae8

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/rotaid-plus-skap-med-alarm-uten-varme-10:0305:010:4710/#aw_source=ps-b

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/rotaid-backboard-bakplate-5890/#aw_source=ps-b194e9a2-2022-4141-bd7d-

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Det monteres hjertestarter

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mats Svardal

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

- August Lilleaas

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Alarmsender til brannsentralen har blitt oppgradert til 4G.

Det pågår en prosess med maling av vinduer i 6. etg. mot Akerselva da de er veldig værutsatt.

Det ble avholdt 7 styremøter og det er fortløpende diskusjoner rundt vedlikehold som styret tar i samråd med fagfolk.

Styret oppfordrer til å benytte så lite vann og såpe som mulig når det vaskes terrasser. Dette på grunn av at vannet og det som følger med ofte renner ned på terrassene under og kan ødelegge utemøbler og evt. Klær som henger til tørk.

Vi oppfordrer alle til å vise hensyn mtp. bråk og røyking og at det skal ikke settes personlige eiendeler i fellesarealene. Ting som settes igjen i fellesarealene blir ikke borte automatisk og medfører en økt kostnad for sameiet.

Styret vil igjen informere at det ikke er tillatt å parkere i bakgården over natten eller over lengre tid uten aktivitet rundt bilen. Det er heller ikke tillat å lade private eiendeler på fellesområder.

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

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Waldemars Hage 3

Epost: styret@wh3.no

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 3.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06BJI-315KV-74ZIB-CFJVT-6OYLV-KW3AJ

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.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 698 236,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene
fra 01.05.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET WALDEMARS HAGE 3
ORG.NR. 996 386 880, KUNDENR. 7075

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 854 148	3 769 788	4 164 000	4 164 000
Andre inntekter	3	5	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 854 153**	**3 769 788**	**4 164 000**	**4 164 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 919	-14 666	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-193 923	-184 418	-194 000	-204 000
Konsulenthonorar	7	-6 820	-13 915	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-546 326	-393 527	-1 020 000	-553 000
Forsikringer		-227 193	-199 280	-219 000	-263 000
Kommunale avgifter	9	-763 384	-644 290	-760 000	-875 000
Kostnader sameie	14	-278 851	-422 870	-503 000	-503 000
Energi/fyring	10	-532 628	-590 695	-525 000	-535 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 035	-634 997	-640 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-177 300	-172 964	-179 500	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 213 298**	**-3 408 541**	**-4 204 500**	**-3 629 000**
DRIFTSRESULTAT		**640 855**	**361 247**	**-40 500**	**535 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	73 801	38 691	0	0
Finanskostnader	13	-65	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**73 736**	**38 691**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**714 591**	**399 938**	**-40 500**	**535 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		714 591	399 938		

SAMEIET WALDEMARS HAGE 3
ORG.NR. 996 386 880, KUNDENR. 7075

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 076 588	904 383
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 076 588**	**904 383**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 358	16 257
Forskuddsbetalte kostnader		66 718	171 714
Andre kortsiktige fordringer	15	385	0
Energiavregning	16	27 586	0
Driftskonto OBOS-banken		1 015 363	863 648
Sparekonto OBOS-banken		1 637 271	1 187 424
SUM OMLØPSMIDLER		**2 790 681**	**2 239 043**
SUM EIENDELER		**3 867 269**	**3 143 426**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 774 824	3 060 232
SUM EGENKAPITAL		**3 774 824**	**3 060 232**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 931	34 543
Leverandørgjeld		38 514	48 651
SUM KORTSIKTIG GJELD		**92 445**	**83 194**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 867 269**	**3 143 426**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 730 032	1 561 962

Oslo, 19.03.2025
Styret i Sameiet Waldemars Hage 3

Mats Svardal /s/ Rikke Kyllenstjerna /s/ Gina G. H. Gabrielsen /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	3 525 276
Kabel-TV	396 056
Avregning internett	-67 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 854 148**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	5
SUM ANDRE INNTEKTER	**5**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 919.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 820
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 820**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-343 797
Drift/vedlikehold VVS	-29 914
Drift/vedlikehold elektro	-3 013
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 728
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 075
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-546 326**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-606 994
Renovasjonsavgift	-156 390
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-763 384**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-127 628
Fjernvarme	-405 000
SUM ENERGI / FYRING	**-532 628**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-5 241
Vakthold	-4 071
Renhold ved firmaer	-134 038
Andre fremmede tjenester	-26 444
Trykksaker	-362
Andre kontorkostnader	-2 202
Porto	-525
Bank- og kortgebyr	-4 417
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-177 300**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	54 667
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 018
Andel renteinntekter fra Waldemars Hage Driftsforening	16 116
SUM FINANSINNTEKTER	**73 801**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-65
SUM FINANSKOSTNADER	**-65**

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Waldemars Hage Driftsforening.
Garantiansvaret
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 1 730 032.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Waldemars Hage Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente
innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2024.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt korrigering akonto 2024	385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**385**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 470 744
SUM INNTEKTER	**-1 470 744**

KOSTNADER

Overført	1 498 330
SUM KOSTNADER	**1 498 330**

SUM ENERGIAVREGNING	**27 586**

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.

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 2.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.25
Selskapsnummer: 7075 **Selskapsnavn:** SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gina Gabrielsen og Rikke Kyllenstjerna er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Montering hjertestarter

Det monteres hjertestarter

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mats Svardal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ August Lilleaas

**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 3

Organisasjonsnummer: 996386880
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 12:00 til 5. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

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:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Montering hjertestarter

Hjertestarter med skap til montering i inngangspartiet

Kostnad 20 - 30 000,-

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/ipad-spr-semi-spr/#aw_source=pa-67beed7533e52633423468a4%7C67cae8

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/rotaid-plus-skap-med-alarm-uten-varme-10:0305:010:4710/#aw_source=ps-b

https://www.rodekorsforstehjelp.no/produkter/rotaid-backboard-bakplate-5890/#aw_source=ps-b194e9a2-2022-4141-bd7d-

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det monteres hjertestarter
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mats Svardal (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mats Svardal

Varamedlem (1 år)

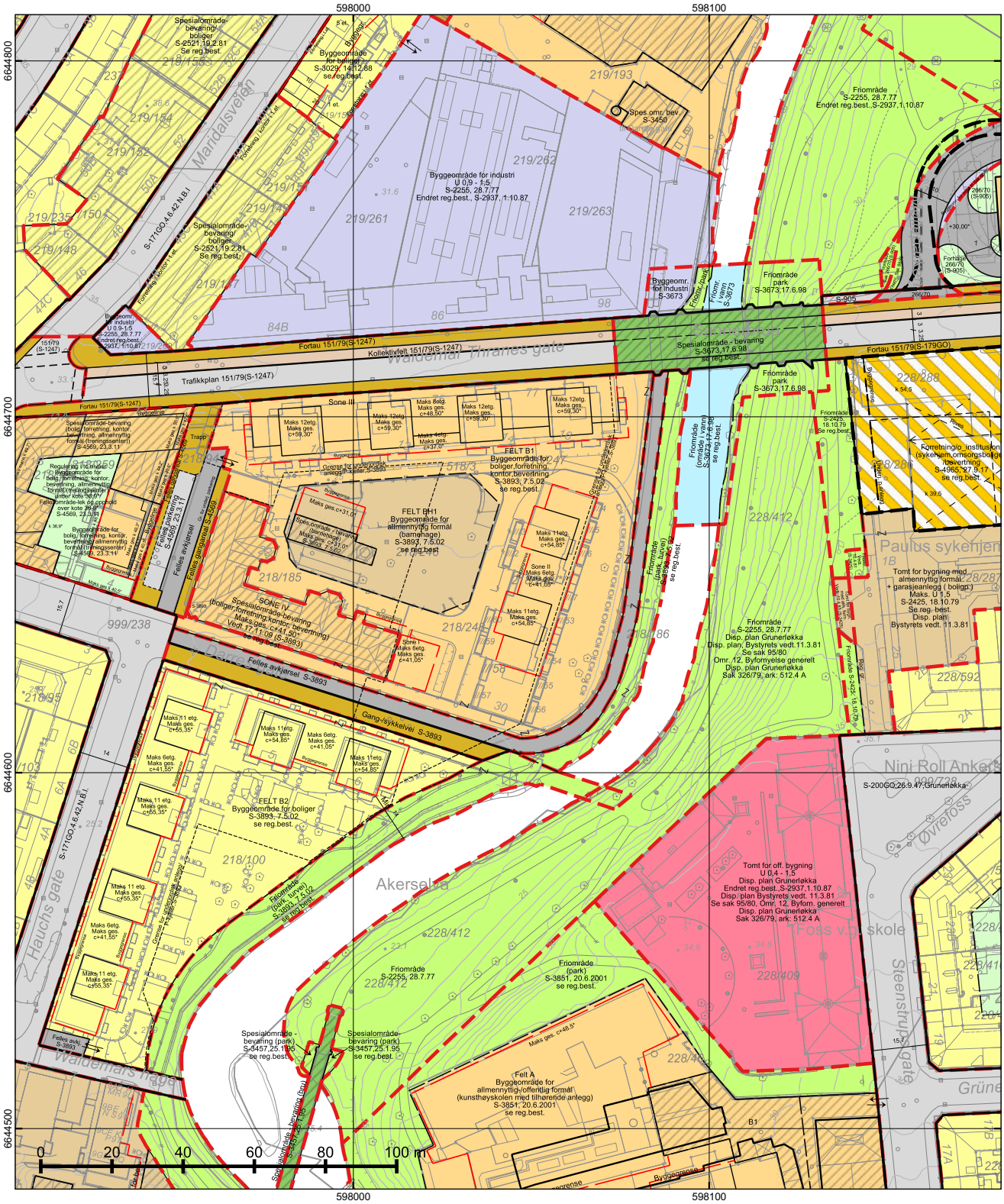
Følgende ble valgt:

August Lilleaas (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

August Lilleaas

Protokollen signeres av:
Møteleder Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitner Gina Gabrielsen /s/ og Rikke Kyllenstjerna /s/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

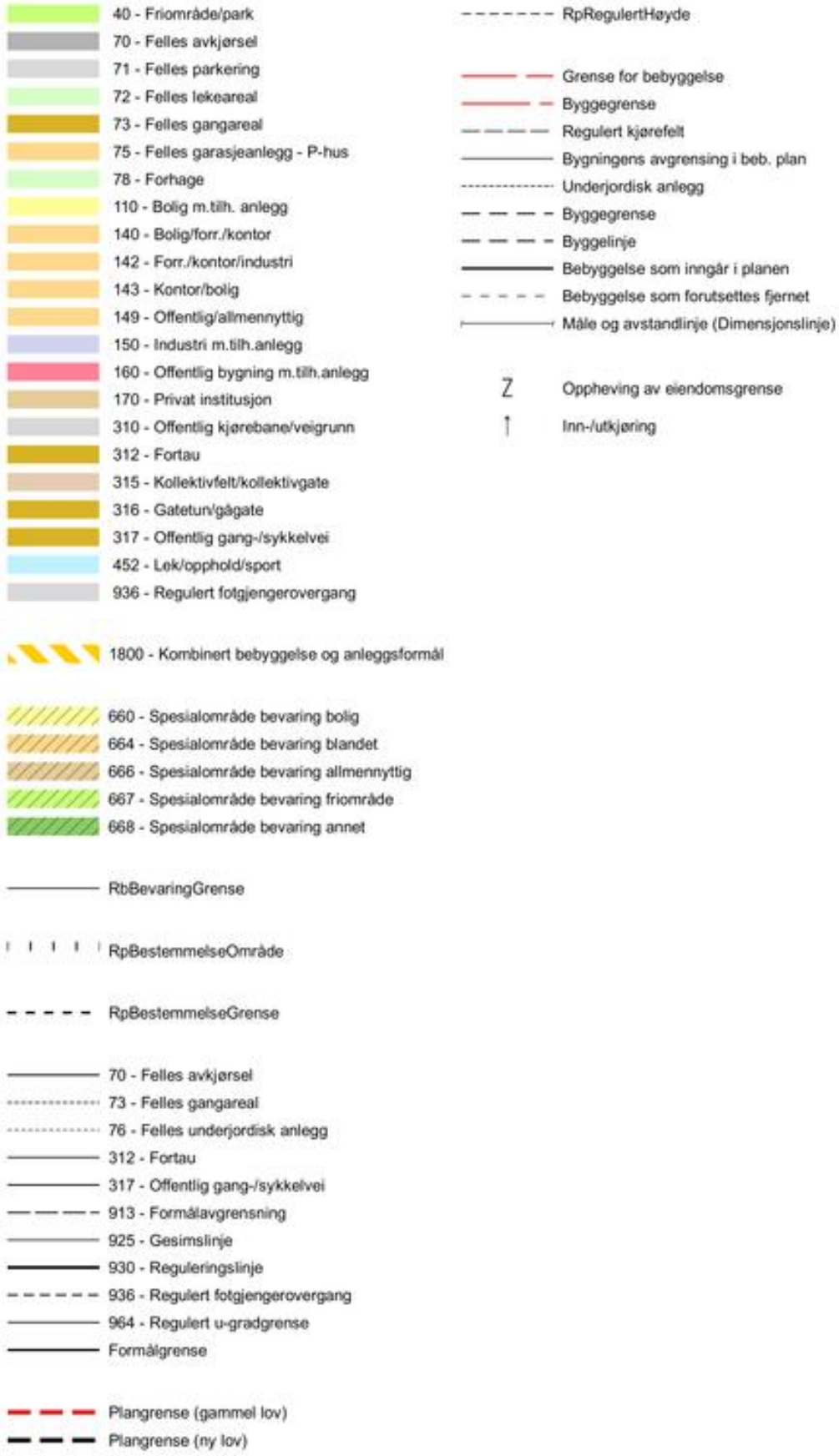
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

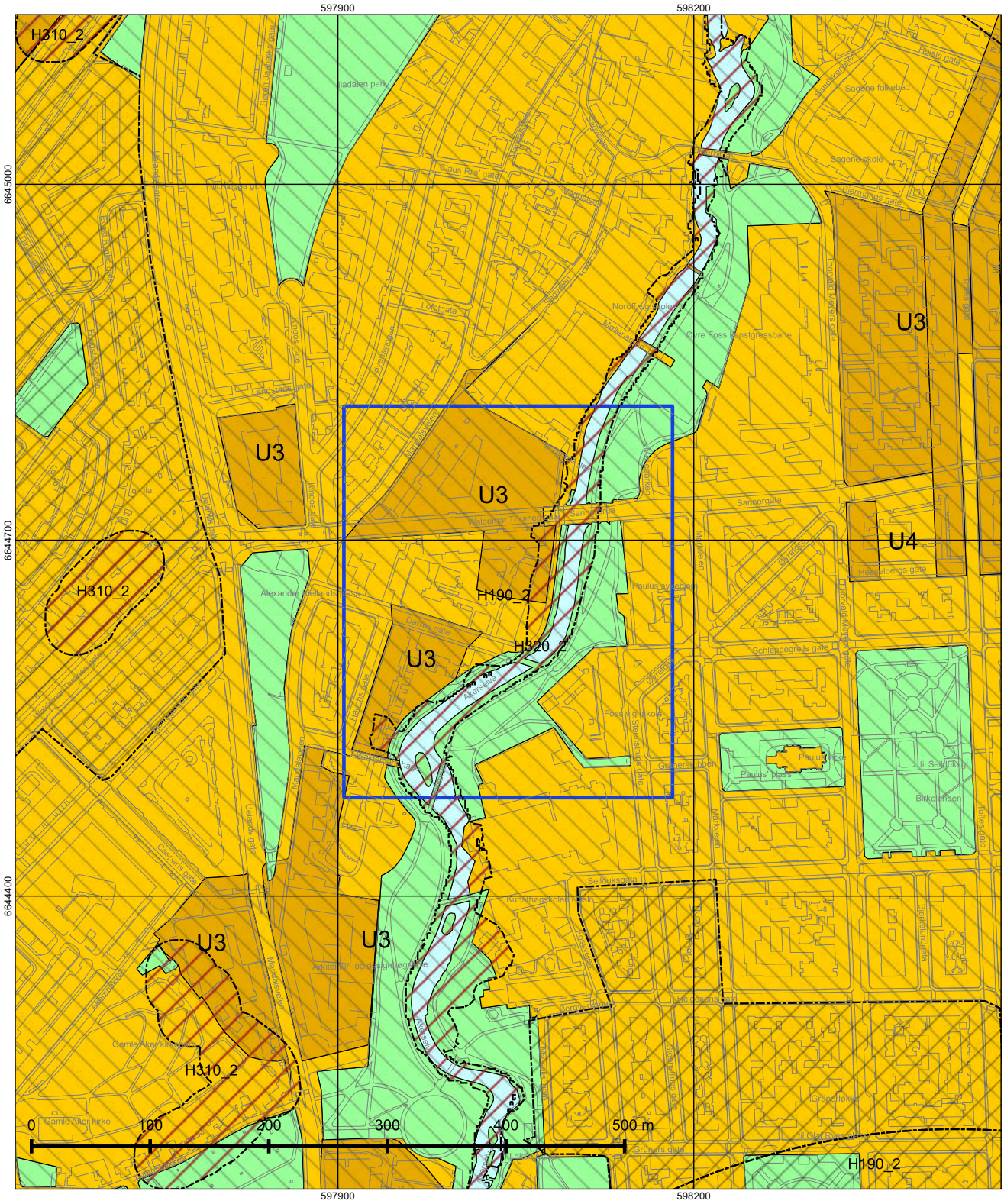
PlottID/Best.nr: 154904/ 86529074
Deres ref.:
Adresse: Darres gate 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/248

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154904/86529074
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Sofie Dreyer
DARRES GATE 30

Dato: 20.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529074
9074519

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 248

Vi viser til bestilling av 20260320 for DARRES GATE 30.

GNR. 218 BNR. 248

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.2010.

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

3134.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 16 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

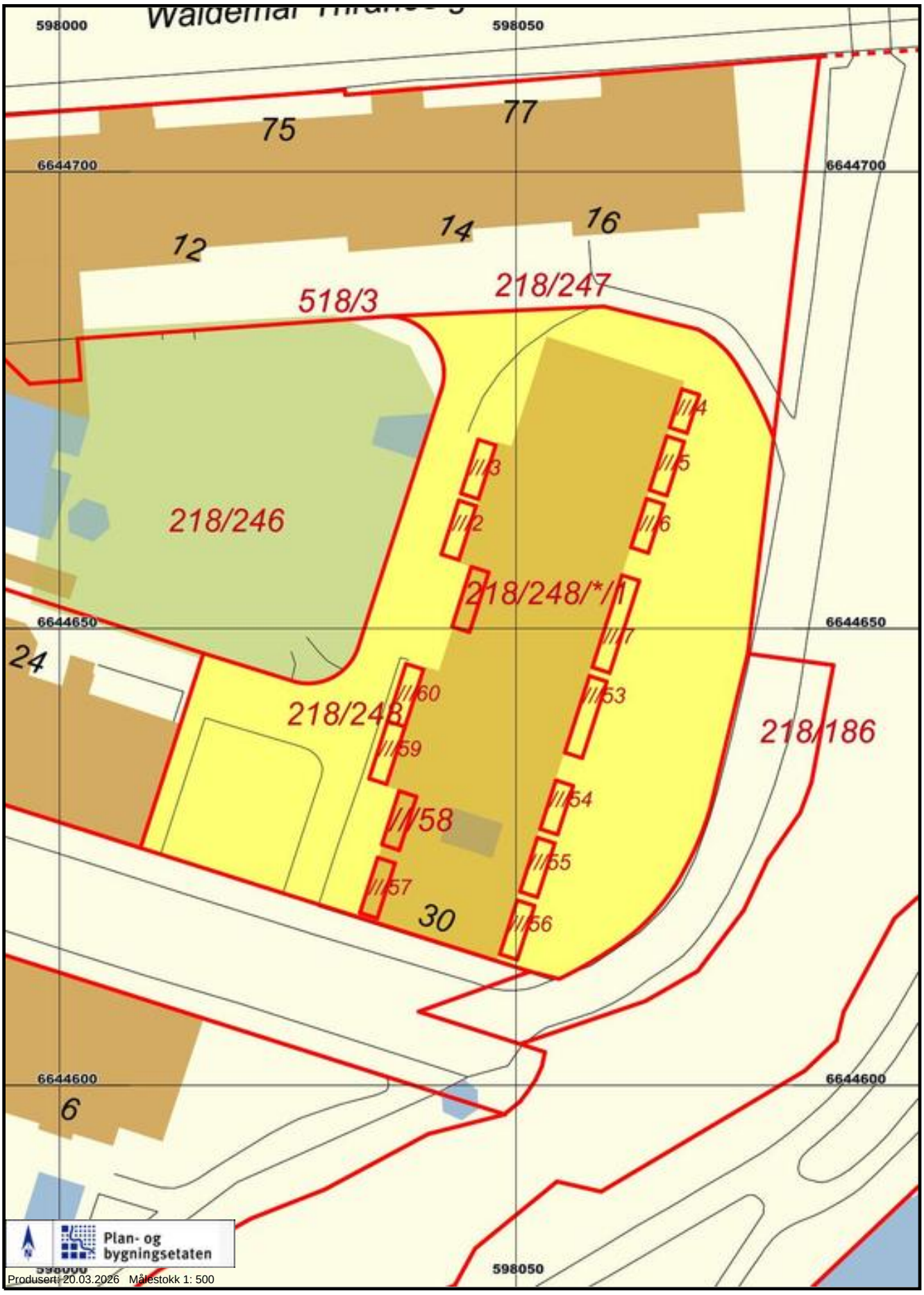
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

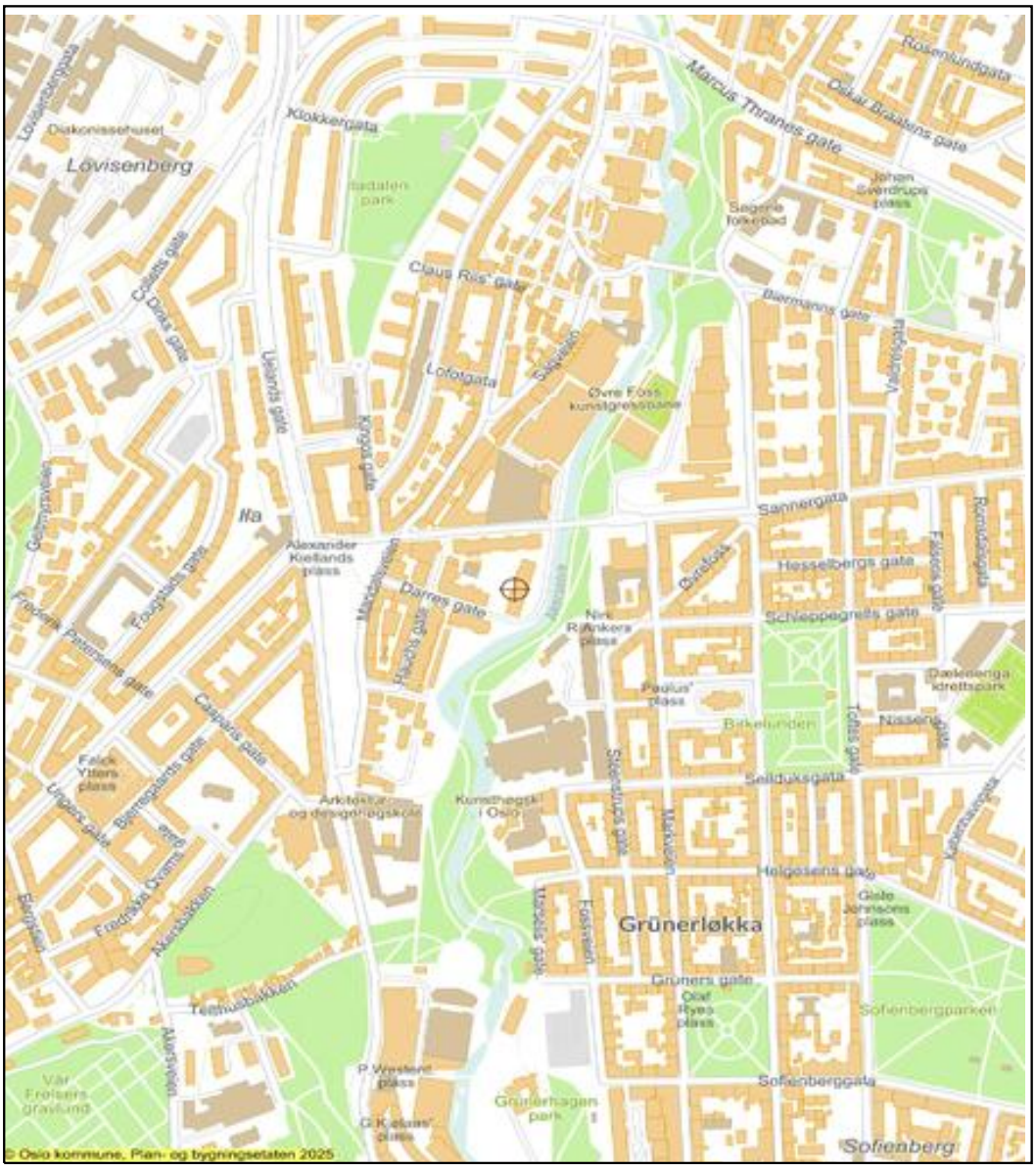
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


598000
598050
6644700
6644650
6644600
75
77
12
14
16
24
6
30
518/3
218/247
218/246
218/248/*/1
218/248
218/186
//1
//2
//3
//4
//5
//6
//7
//53
//54
//55
//56
//57
//58
//59
//60
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.03.2026 Målestokk 1: 500

Oversiktskart

Adr.:	Darres gate 30	**Bydel :**	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	218 / 248	**Skolekrets (2020/2021):**	Grünerløkka



Dato: 20.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 16:00

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600988299
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	218	248

Nye seksjoner

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

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

Melding til tinglysing

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

03.11.2010 13.57

Side 2 av 4

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

03.11.2010
Bente Hansen

Melding til tinglysing

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

03.11.2010 13.57

Side 3 av 4

03.11.2010
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 16:00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/865264/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 16:00

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

03. 11. 2010
Bente Hansen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring om

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

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

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

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

Se eget skjema

Sum tellere:	0	= nevner:	

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
27.5.10	

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
07.07.10 - Kott kopi.

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

Etter avtale med kjell Sustad er det gjort rettelse i pkt. 5. 07.07.2010. HINO.

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

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

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

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

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

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

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
27.5.10	

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

Waldemars Hage 2 Elveblokk

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

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

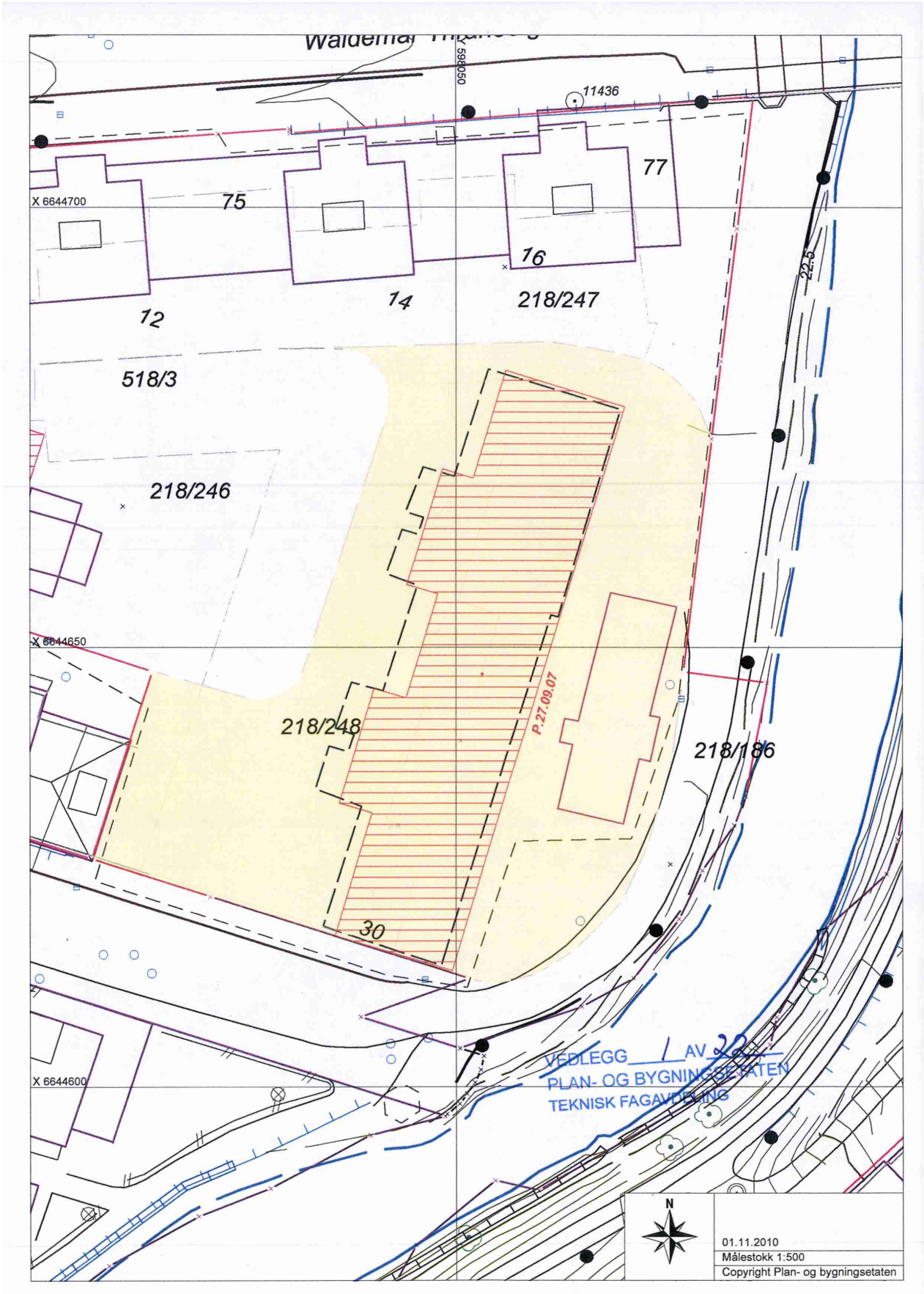
Seks-nr	For-mål	Brøk (Teller)	Tilleggs-del
053	B	63	BG
054	B	37	BG
055	B	47	BG
056	B	47	BG
057	B	35	BG
058	B	31	BG
059	B	47	BG
060	B	47	BG
061	B	47	B
062	B	71	B
063	B	37	B
064	B	37	B
065	B	47	B
066	B	94	B
067	B	78	B
068	B	47	B
069	B	71	B
070	B	37	B
071	B	37	B
072	B	47	B
073	B	94	B
074	B	78	B
075	B	47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

Sum tellere	**6206**
(=nevner)	

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

Anders T. Gundersen (Styremed.)

Magnus Berg (adm dir)

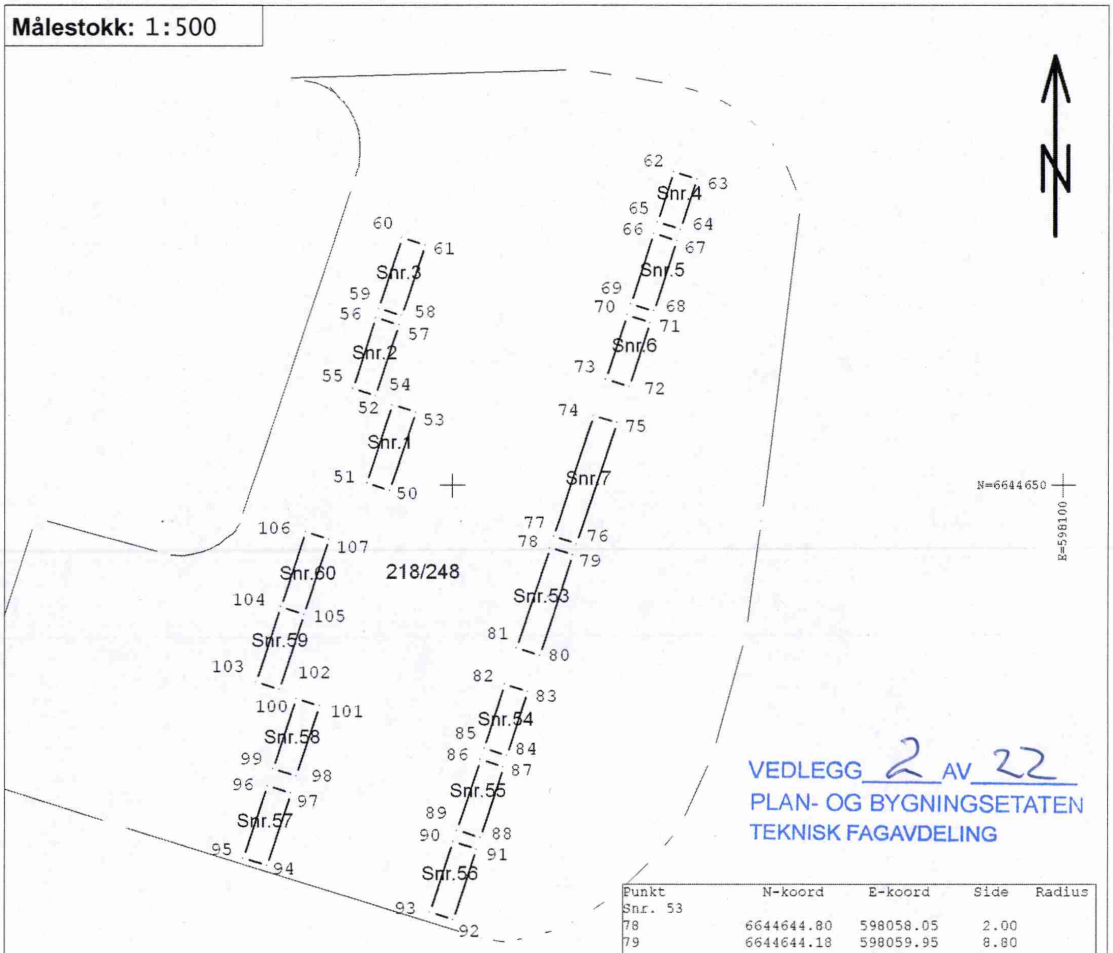

Waldemar
Y 599050
11436
X 6644700
75
77
16
14
218/247
12
22.5
518/3
218/246
X 6644650
218/248
P.27.09.07
218/186
30
X 6644600
VEDLEGG 1 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
01.11.2010
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

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

Målestokk: 1:500

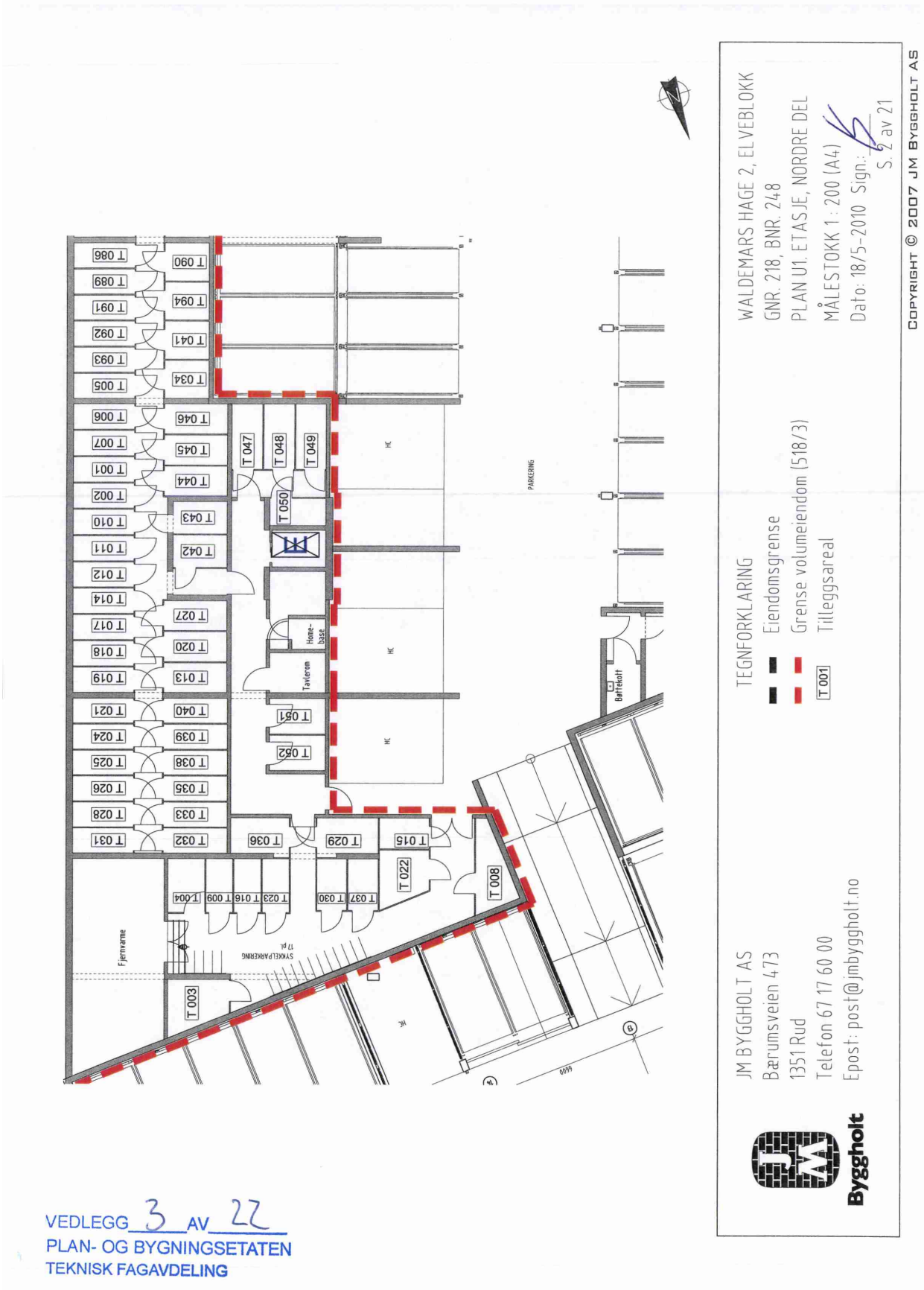


VEDLEGG 2 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

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

Oslo kommune
Euref 89



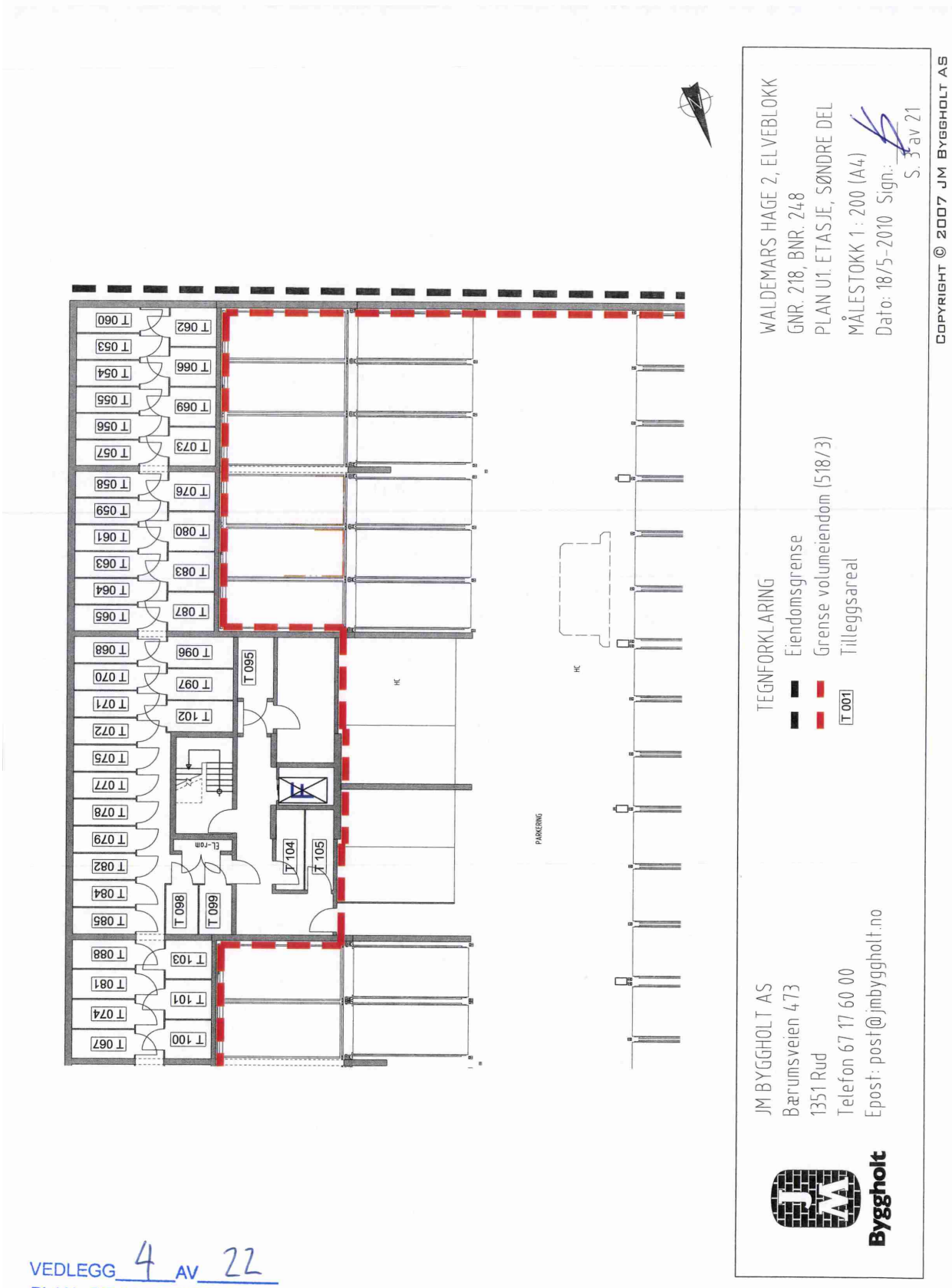
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN U1. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 9 av 21

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

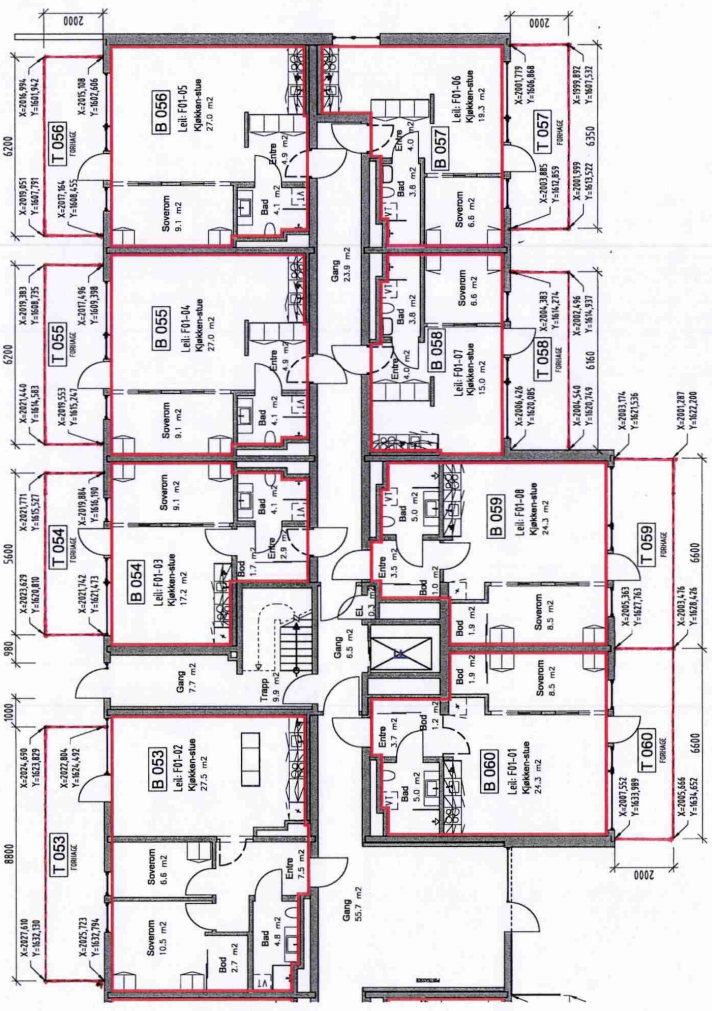
COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 3 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 4 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

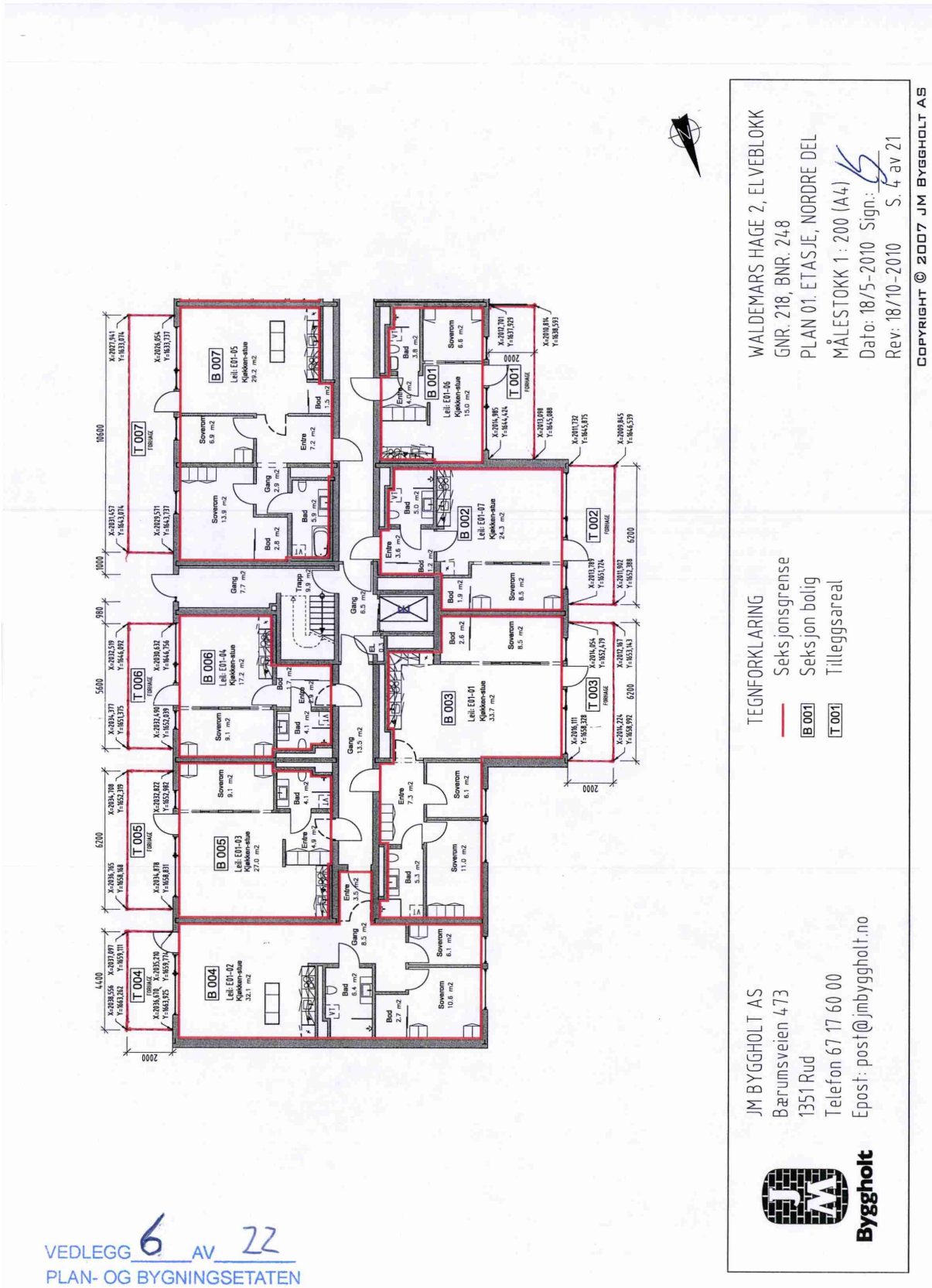
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygholt.no

Bygholt

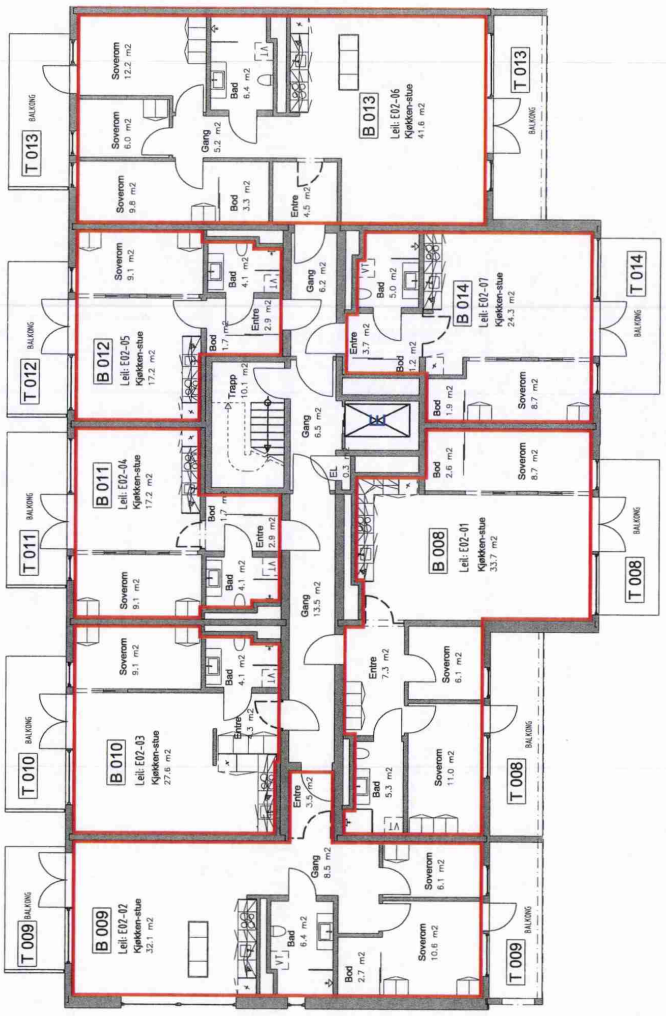
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 01. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
Rev: 18/10-2010 S. 5 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 5 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 6 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

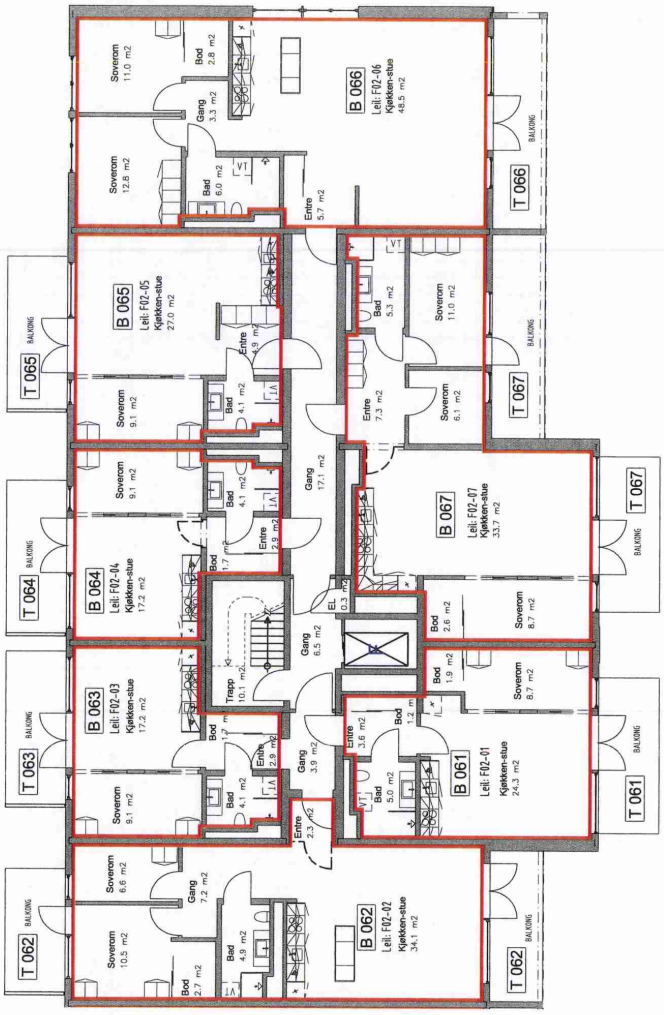
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghold.no

Byggholt

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 7 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

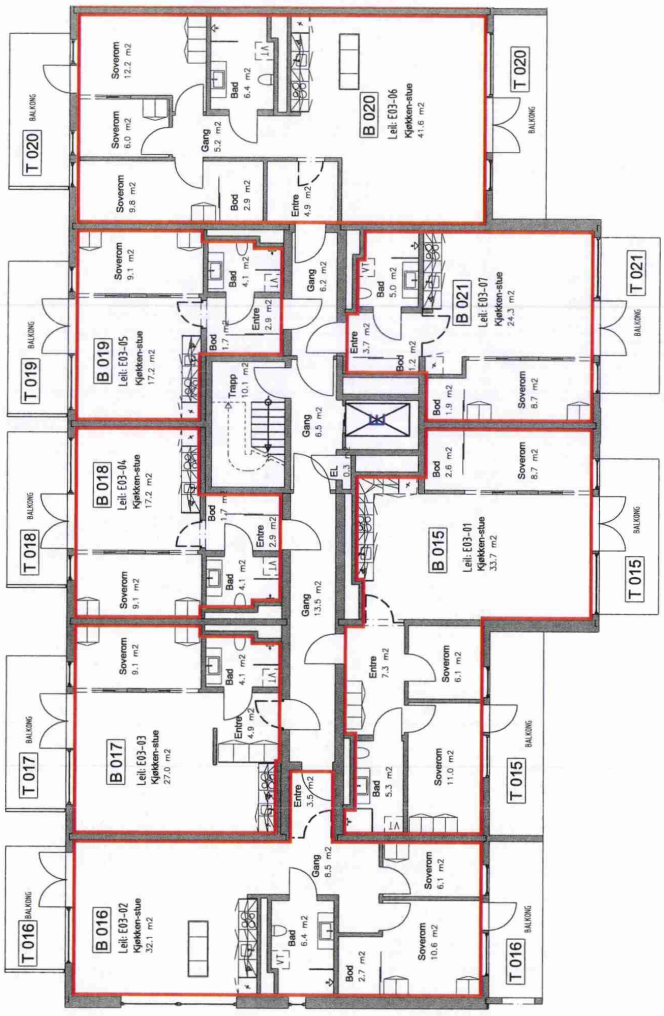
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 02. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.
S. 7 av 21

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

Bygghol t

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 8 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



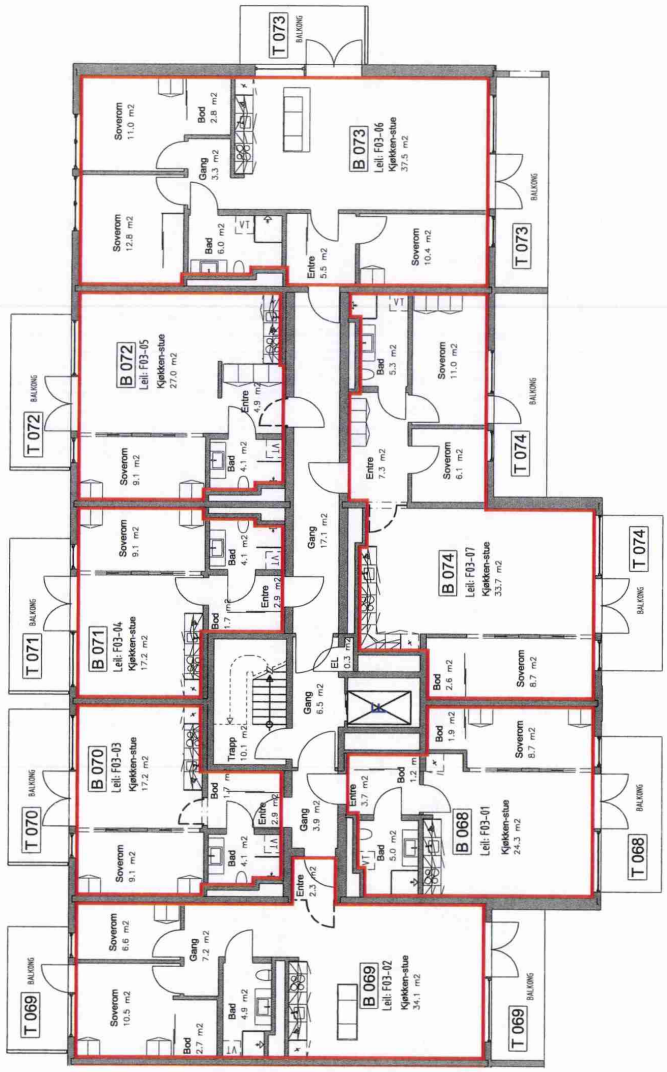
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 9 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

Seksjonsgrense

B 001 Seksjon bolig

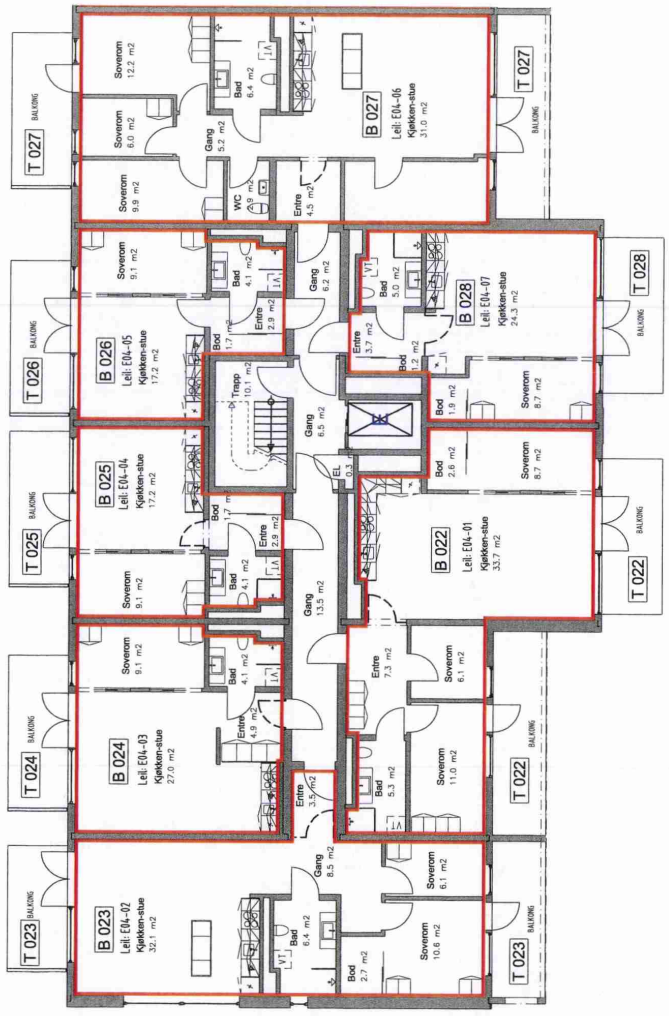
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 10 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

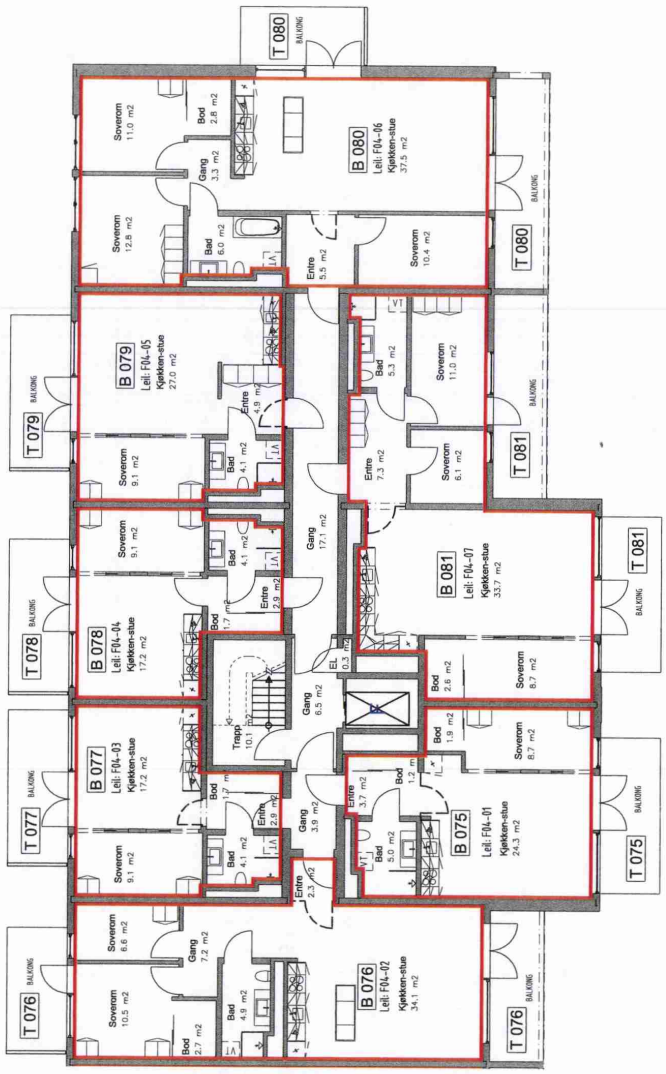
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 11 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

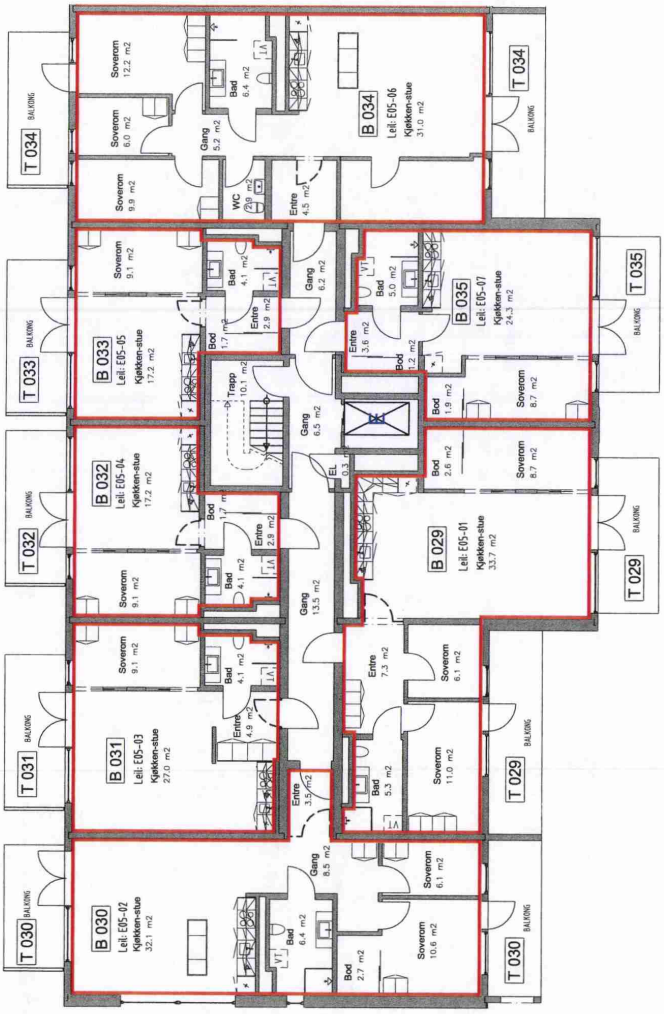
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

Byggholt

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 12 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





TEGNFORKLARING

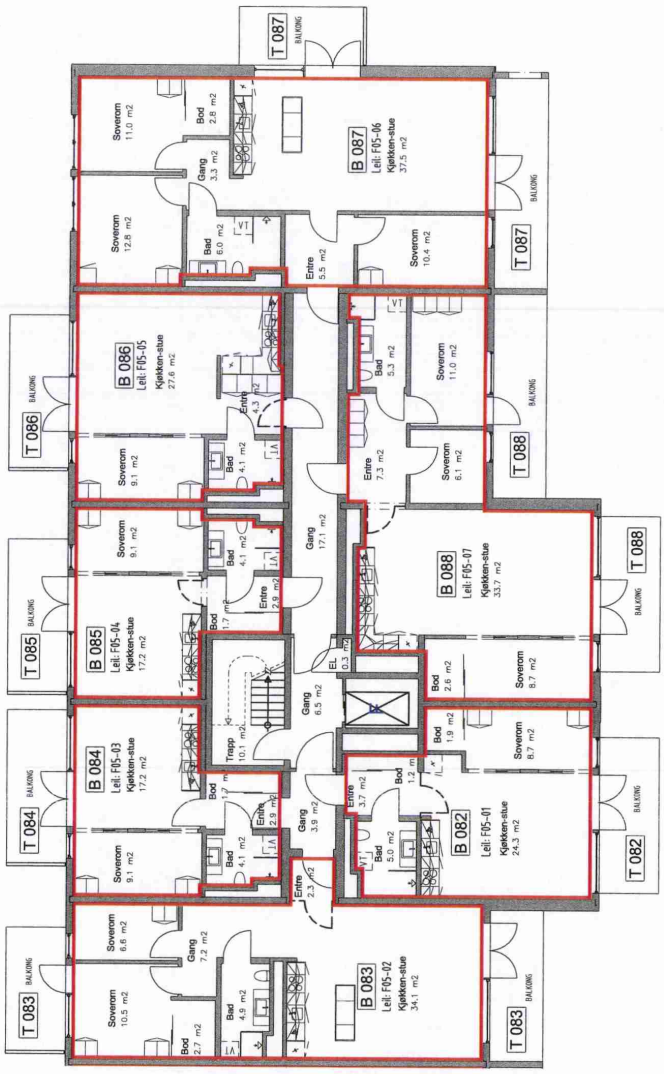
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 13 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

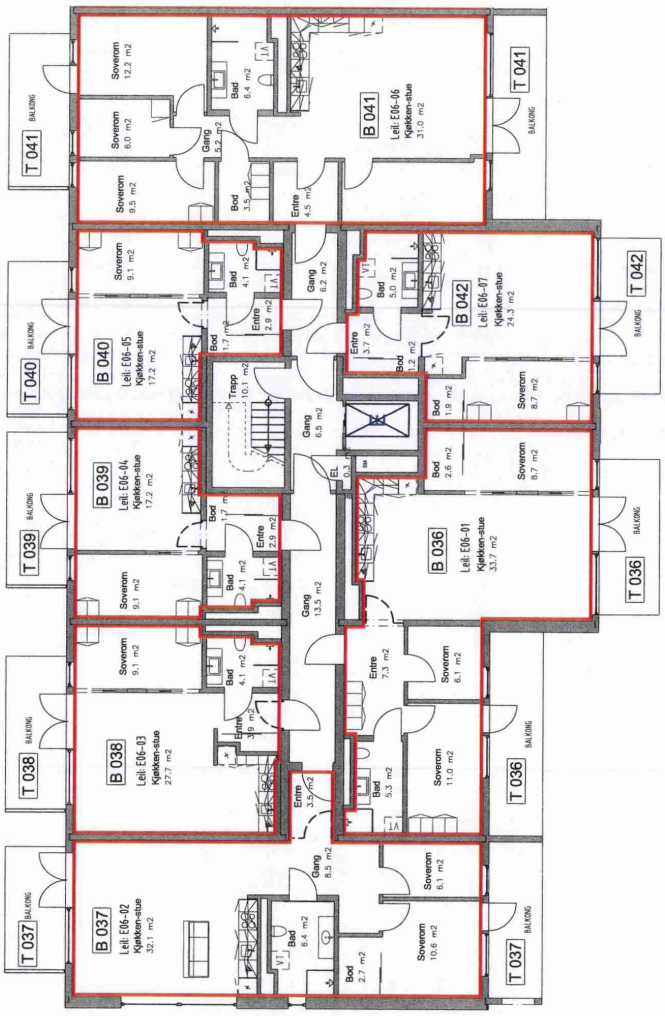
- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

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

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 14 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



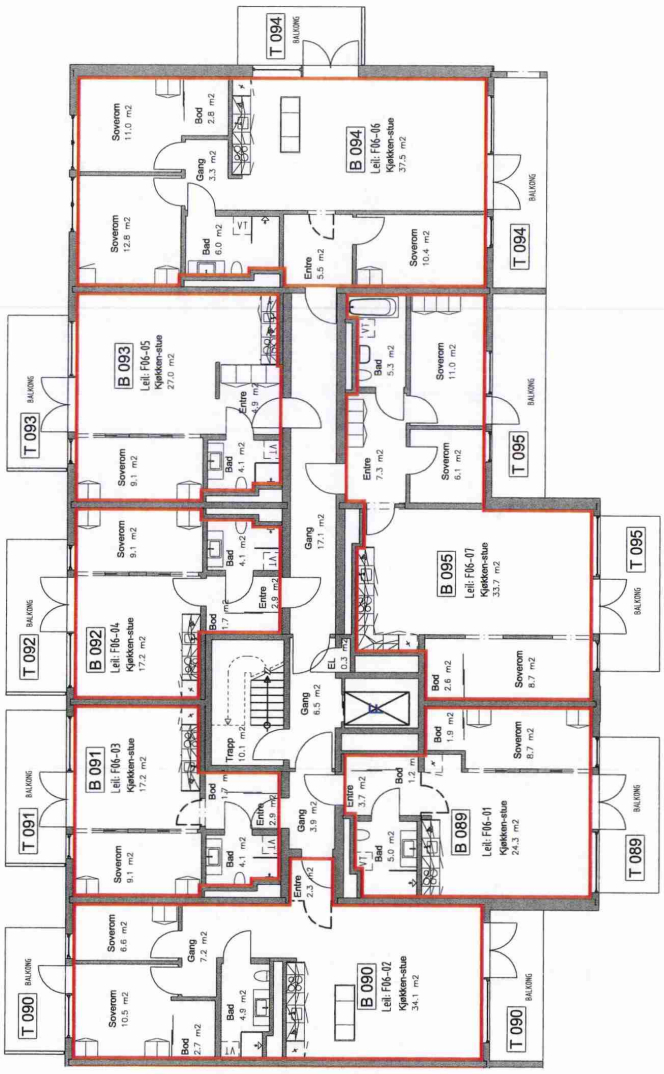
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no
Bygghol t

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 15 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



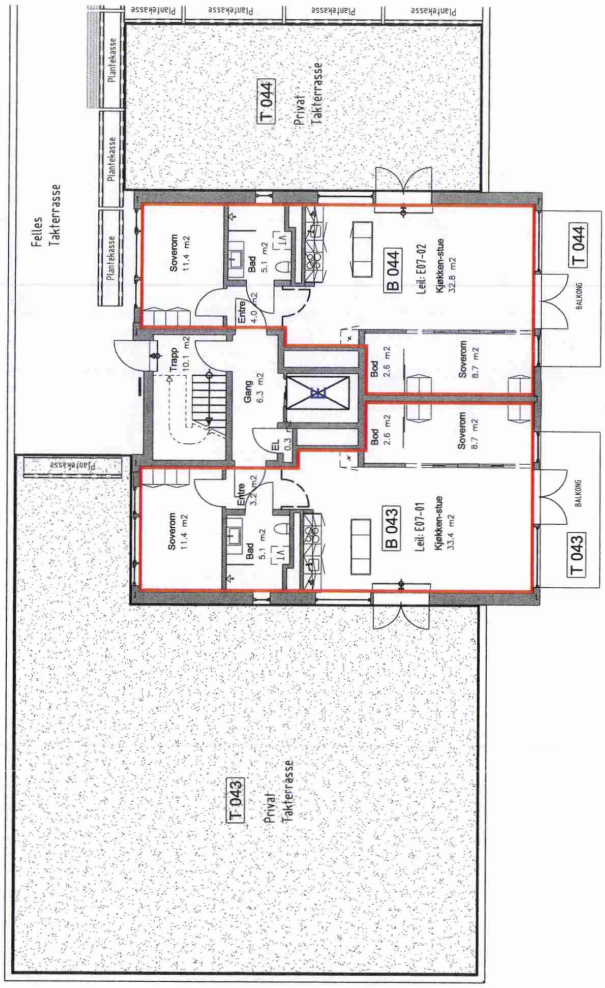
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 16 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



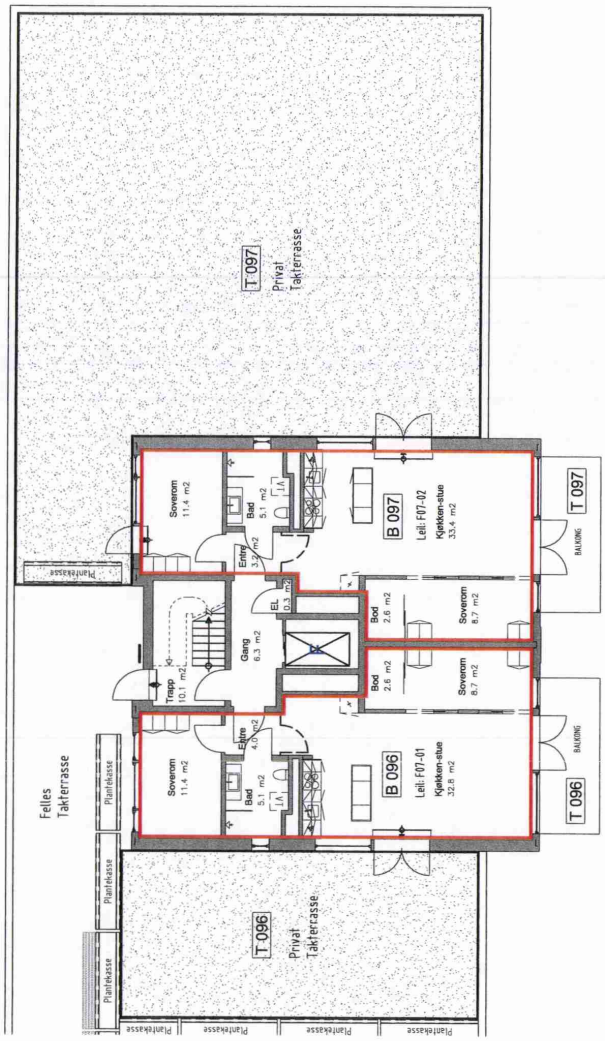
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 07. ETASJE, NORDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 16 av 21

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 17 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

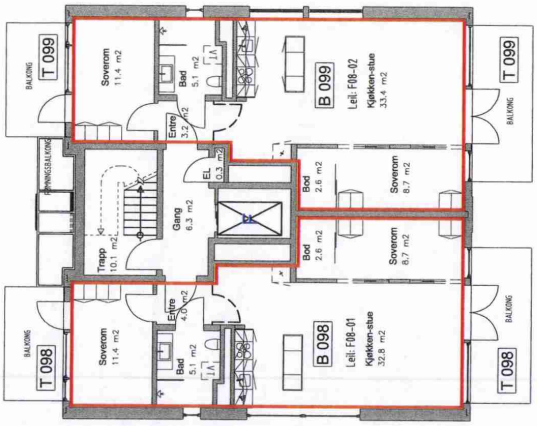
	Seksjonsgrense
B 001	Seksjon bolig
T 001	Tilleggsareal

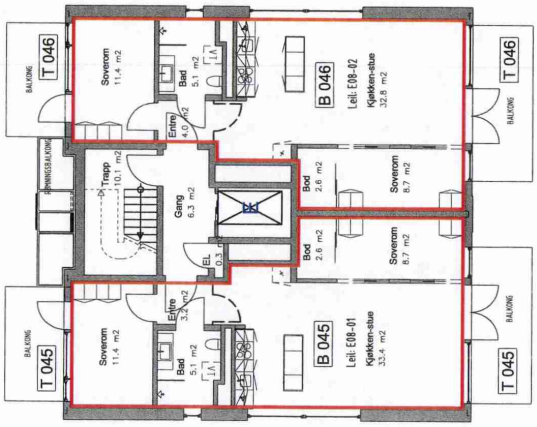
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 07. ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign:
S. 17 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 18 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





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

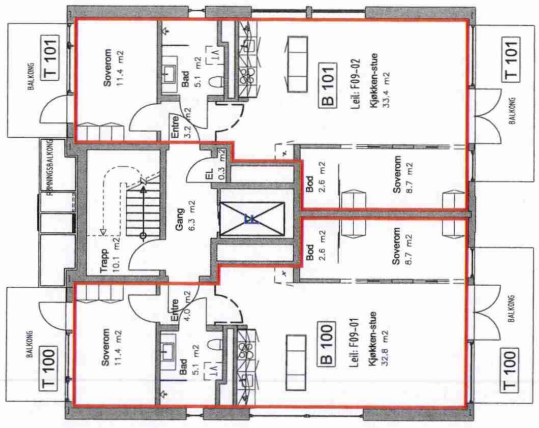
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

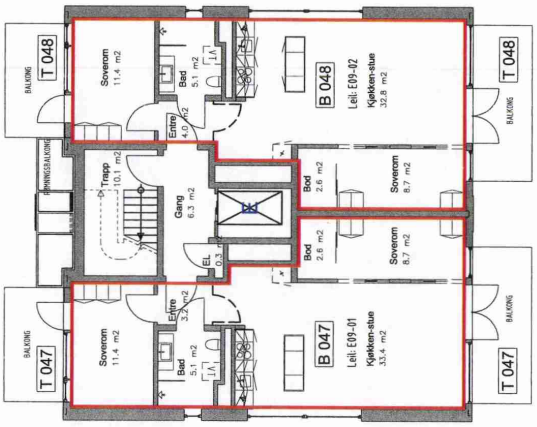
JM BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473
1351 Rud
Telefon 67 17 60 00
Epost: post@jmbygghol t.no

Bygghol t

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 19 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





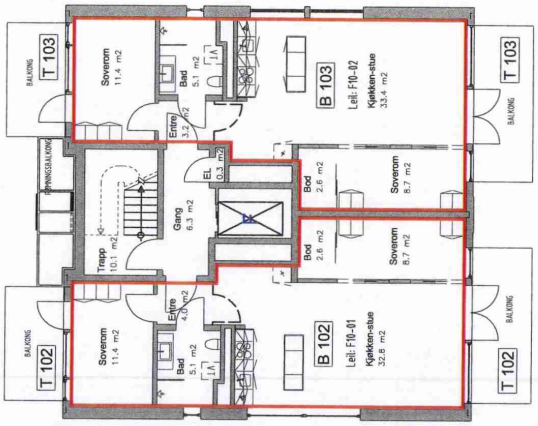
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 09. ETASJE, Darres gate 30
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 19 av 21

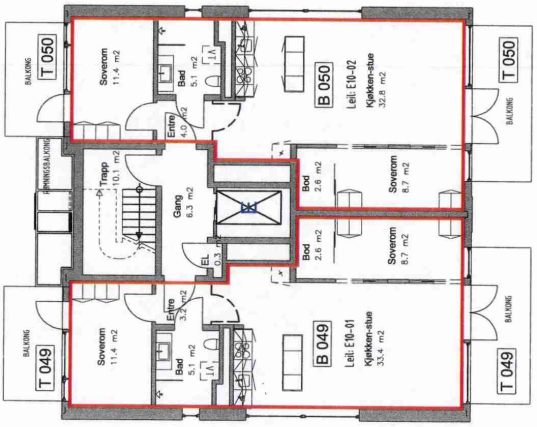
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 20 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING







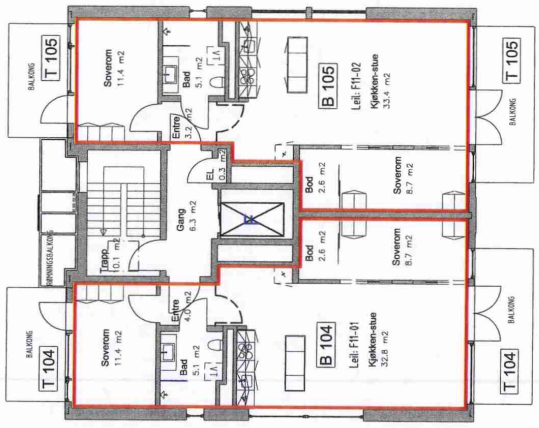
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 10. ETASJE, Darres gate 30
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.:
S. 20 av 21

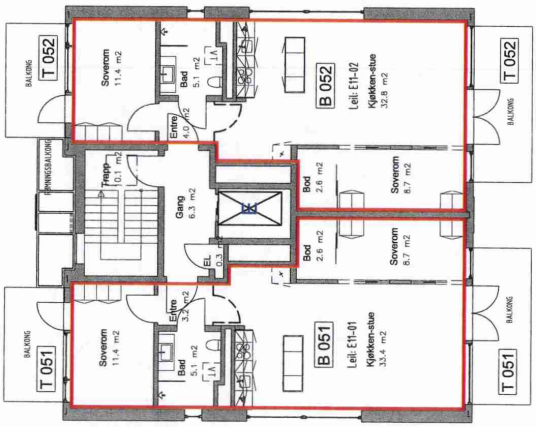
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

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

VEDLEGG 21 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





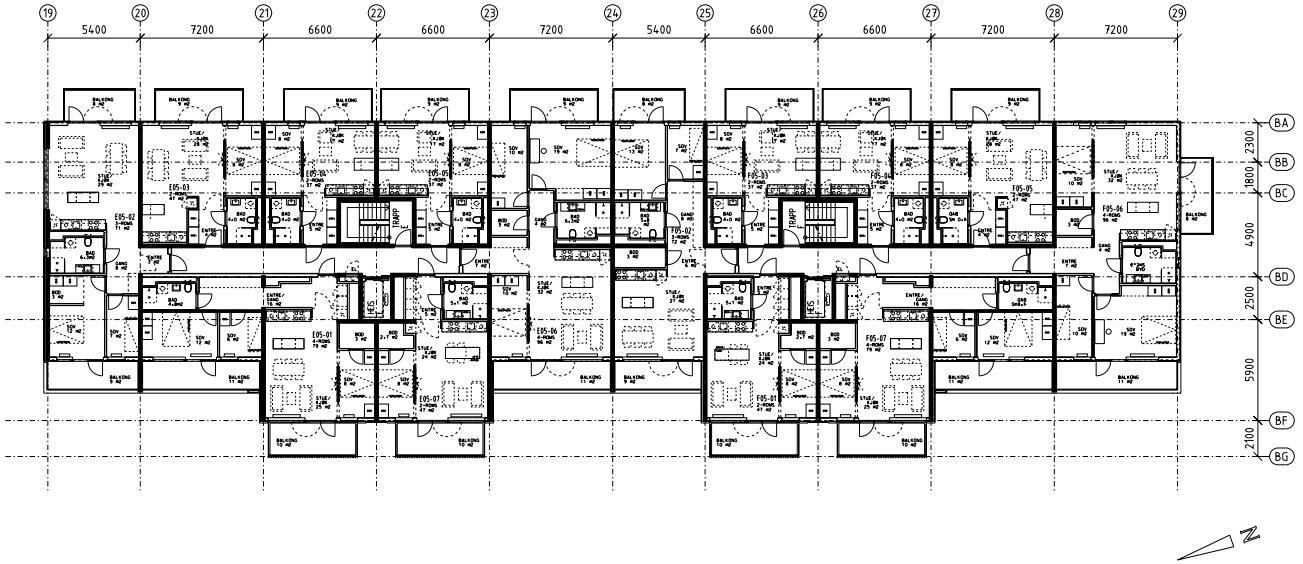
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

VEDLEGG 22 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	ENDRING

INDEX	DATO	TEKST	TEGN.
A	090207	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE	AT

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1:100 A1L	A.12-205	A

RHNR.: plan 05

TILTAKSHAVER:
BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473 • Rud
P.b. 33, 1306 Bærum Postterminal
TLF 67176000
FAX 67176001

PROSJEKT:
WALDEMARS HAGE
GNR/BNR 218/186,206,235

WALDEMARS HAGE – NORDKVARTALET	PROSJEKT NR. 10-06-0060

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 10 12 00 FAX: 23 10 12 01 www.dark.no

RHNR.: plan 05

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR.	HOVEDTEGN NR.
RAMMESØKNAD	10-06-0060	E-05

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1:100 A1L	A.12-205	A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

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

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

FERDIGATTEST - DARRES GATE 30

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2015 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Darres gate 30

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

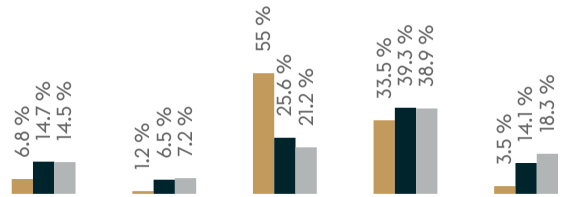
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	5 min 0.3 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass	Linje 5	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	63 barn	1 min 0.1 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	72 barn	8 min 0.6 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	66 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

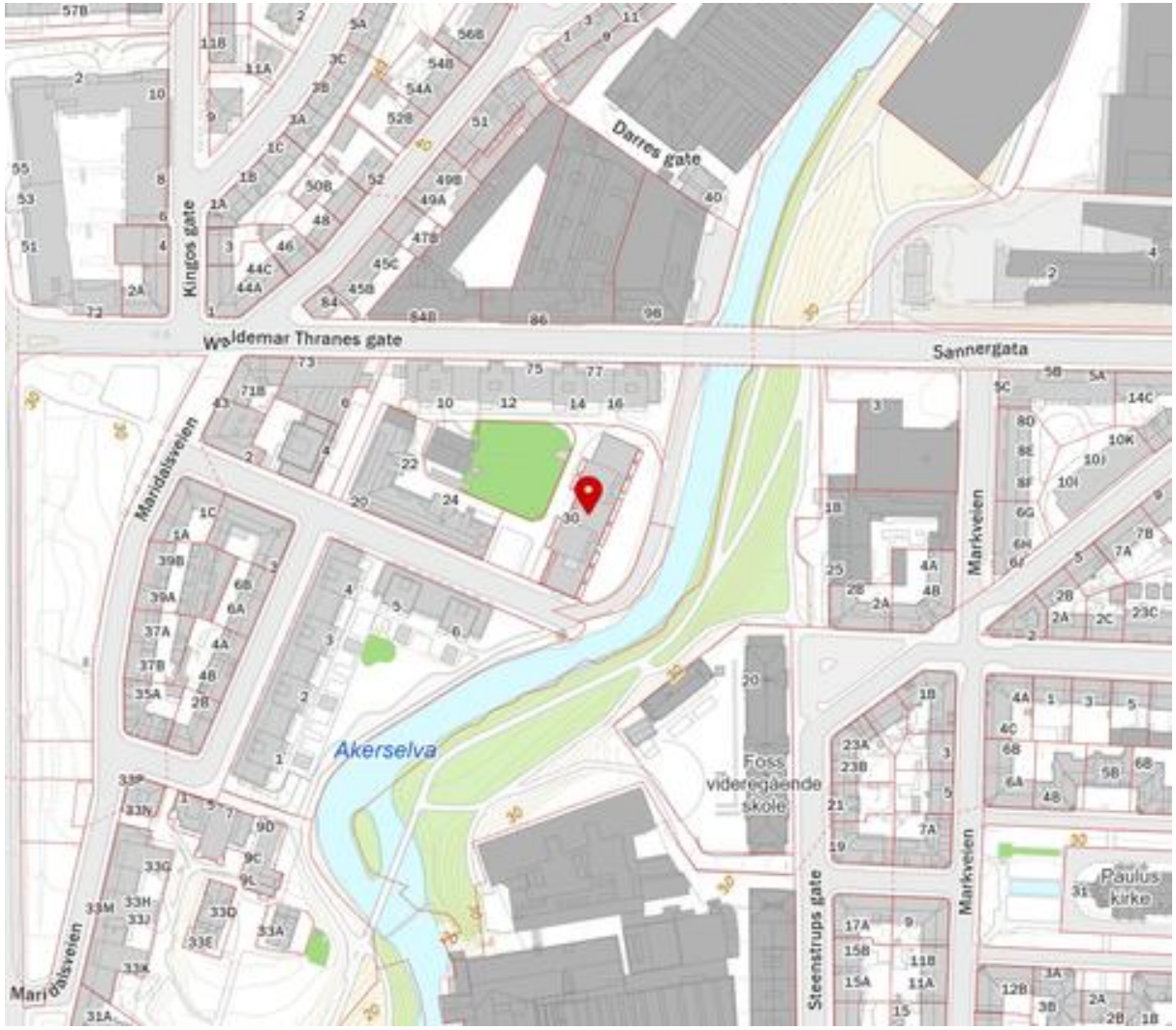
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



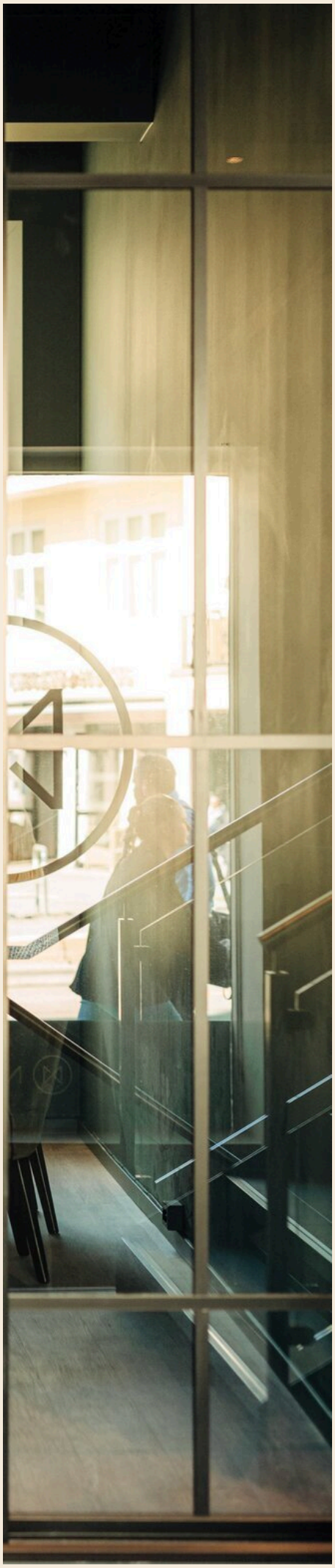
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: 23-0062/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Darres gate 30 0175 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 248, snr 29 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)

Denne boligen er presentert av:





Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822

Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

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