

Darres gate 16



Velkommen til

Darres gate 16



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Waldemars hage

Lun, svært innbydende og romslig 2-roms med stor, solrik balkong - "Alt" inkl i FK - Heis - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 660,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2010

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no
Megler 2	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

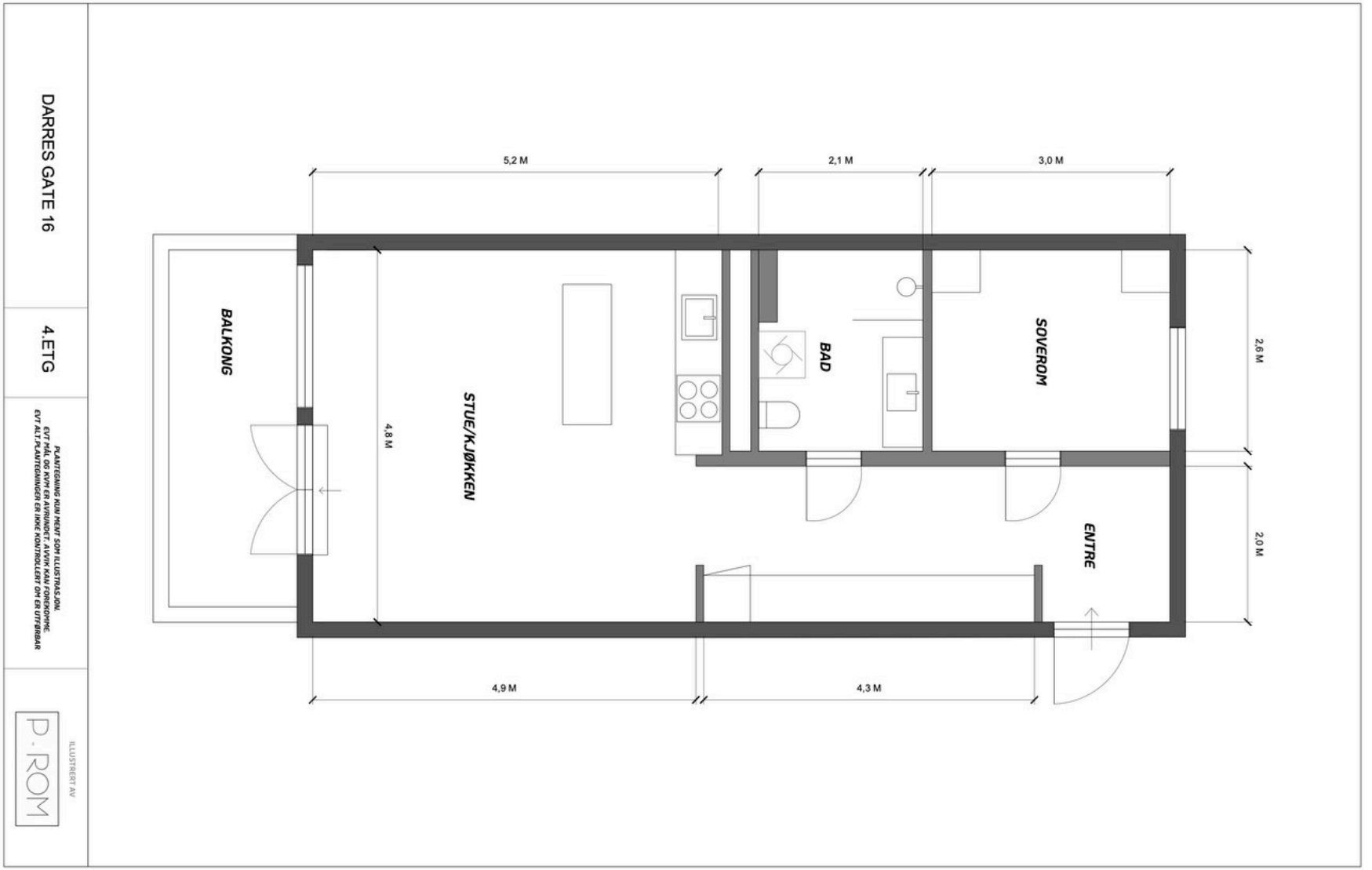
- Velkommen til Darres gate 16 - En lys, tiltalende og velholdt 2-roms med solrik balkong og god planløsning. Leiligheten har populær og attraktiv beliggenhet i Waldemars hage med kort vei til parker, offentlig kommunikasjon og alt du ønsker av servicefasiliteter.

- Leiligheten har en gjennomgående og svært god planløsning, og inneholder praktisk gang med skap, åpen kjøkken- og stueløsning, innbydende soverom og romslig bad.

- Stor, solrik balkong på 8 kvm.
- Velholdt og tidløs med god standard
- Nymalte overflater holdt i lune fargetoner
- A.kto varme/strøm, nett og varmtvann inkl.
- Godt med lagringsplass leiligheten og kjellerbod
- Heis
- Felles takterrasse med gode solforhold
- Tidvis mulighet for privat leie/kjøp av garasjeplass
- Akerselva rett utenfor døren

Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	8 kvm



DARRES GATE 16

4.ETG

PLANTEGNING KUN PENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV

P - ROM




weber





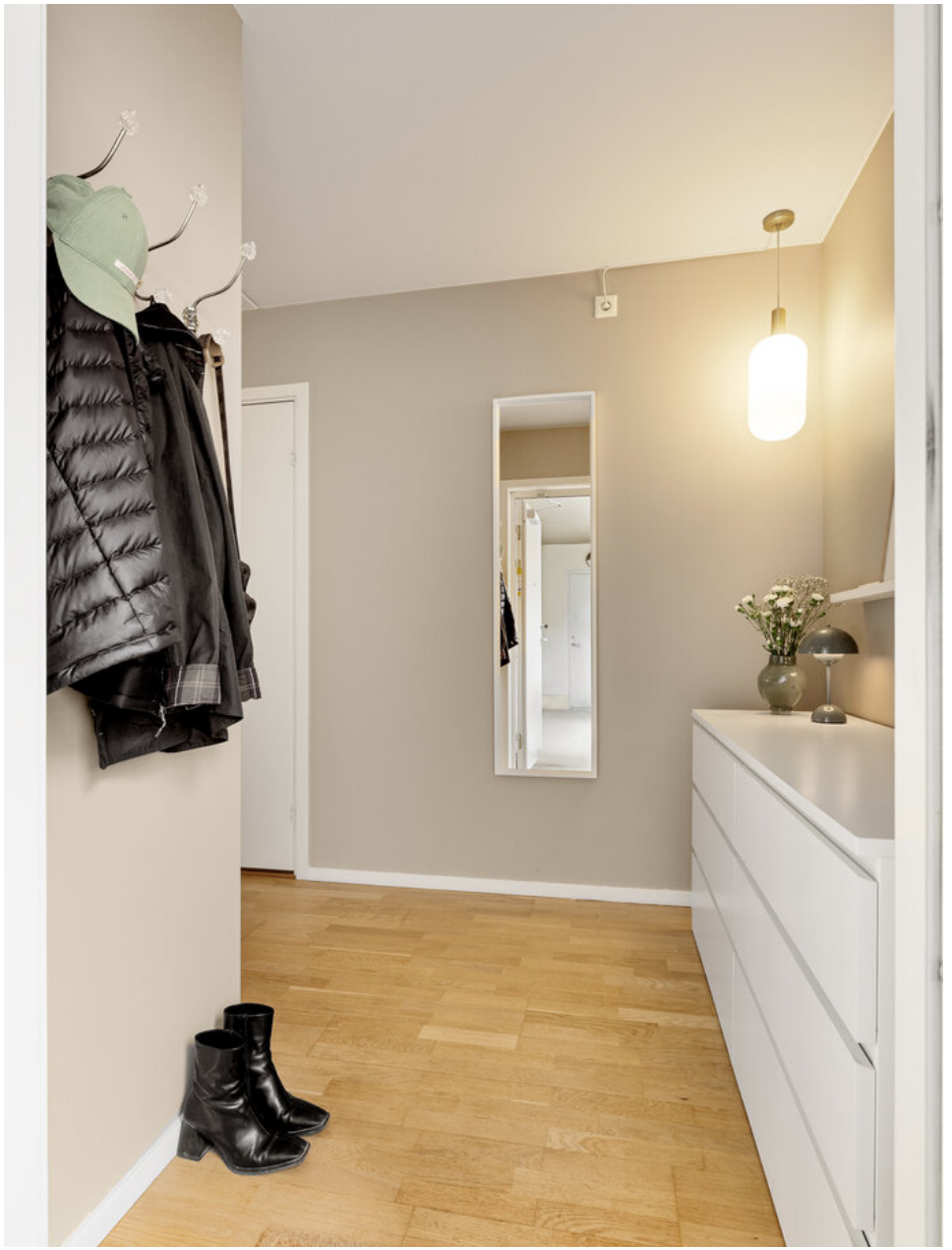














Informasjon

Darres gate 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0087/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Darres gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218, bnr 247, snr 133 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anine Vedvik
Petter Holst Dahl

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 8 kvm.

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

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

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré:
Leiligheten har enkel adkomst i 4. etasje via heis og svalgang. Når du kommer inn i leiligheten får du et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av sko og yttertøy med knagger, skohylle og garderobeskap langs den ene veggen i mellomgangen.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og smakfullt HTH-kjøkken med øy. Lys innredning med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat (øyen har benkeplate i tre). Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr og platetopp fra Siemens (2021), oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kjøkkenet er godt utnyttet noe som sikrer masse lagringsplass og plass til matlaging. Kjøkkenøyen fungerer utmerket som romdeler og sikrer godt med ekstra oppbevaringsplass.

Leiligheten har en lys og herlig stue med store vindusflater, utgang til balkong og åpen løsning. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende stuemøblement som sofabord og tv-seksjon samt spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Rommet har en planløsning som oppleves naturlig, og som gjør det enkelt å innrede. De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys, og den doble balkongdøren som kan åpnes helt opp skaper en sammenheng mellom uterom og stue. Stuen er malt i en lun, tidsriktig fargetone som passer godt med parketten og interiøret for øvrig.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 8 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Fra balkongen er det fint utsyn mot bakgård.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom malt i en behagelig fargetone. På soverommet er det god plass til stor seng og plassgarderobeskap.

Bad:
Leiligheten har et delikat flislagt bad med vannbåren gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med en baderomsinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, innmurt speil med overliggende belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Parkett og flislagt gulv med varme på badet. Ifølge tidligere salgsoppgave ble parkettgulvet slipt og lakkert i 2016
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Navn: Elmann AS Arbeid: Ekstra kurs til stekeovn, montert stikk til stekeovn, montert stikk veranda, kablet og montert ekstra stikk under overskap kjøkken. Ferdig: 15.11.2021

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: Vi har ikke observert insekter eller skadedyr i boligen mens vi har bodd her, og har heller ikke fått informasjon om at det har vært observert i sameiet forøvrig. Vi er imidlertid kjent med at tidligere eier opplyste om at det tidligere har vært skjeggkre i noen leiligheter i sameiet, og at det derfor ble gjennomført sanering i alle leiligheter. Ingen funn ble rapportert i vår leilighet."

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport bolig, 21.05.2021

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bolig, 21.05.2021

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk med heis, fundamentert med betong til antatte faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.
- Yttervegger utvendig pusset og malt samt med utfyllende trevegger og panel ved balkonger.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Leiligheten:
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, pluss ekstra 1 lags glass og ramme til soverom. Alder fra 2009.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering. To fløyet balkongdør med glass fra 2009.
- Balkong med adkomst fra stue oppmålt til ca. 8 kvm.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tettesjikt eller dekke er ikke kontrollert grunnet det oppforede gulvet.

- Overflater:
Det er synlig merke/skade i stuen ved radiator.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet utover beskrivelse om smøremembran i FDV dokumentasjon.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper/pendler.
- Hyller over sofa.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.
- Gulvvarme på baderommet.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 660,- pr. mnd.
Inkluderer: A.kto varme og strøm, internett, varmtvann, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
A-konto varme/strøm 874,-
Unlock/digital nøkkel 17,-
Felleskostnader 2 324,-
TV/bredbånd 445,-

Angående felleskostnader vil det innen juli forekomme endringer som vil påvirke både månedlig kostnad forbundet med energi og TV/bredbånd. Etter begge disse endringene trår i kraft vil det månedlige felleskostnader reduseres fra 3660 kr til 3231 kr.

Energi: som følge av nylig avregning vil seksjonen få redusert månedlig a-konto energikostnad fra 874 kr til 711 kr fra og med juni.

TV/Bredbånd: Som følge av beslutning under årsmøte 2025 vil den kollektive internettordningen både endres og prisjusteres fra 445 kr til 179 kr fra og med juli. Endringen i avtalen innebærer at TV ikke lenger vil være inkludert, men kun bredbånd. TV kan imidlertid abonneres på individuelt til en pris på 259, 349 eller 459 avhengig av ønsket innhold.

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og ev. justering av a-kontobeløp skjer årlig. Ved salg må kjøper/selger sende inn skjema for avlesing av strøm til Techem AS pr e-post: kundeservice@techem.no. Skjemaet kan lastes ned fra www.techem.no.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 355 523,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 422 090,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Waldemars Hage 2, orgnr. 996144534

Om sameiet

- Sameiet Waldemars Hage 2 består av 162 seksjoner.
- Sameiet Waldemars Hage 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 996144534, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er BDO AS

Waldemars Hage Driftsforening:
Foreningen har tre medlemmer: sameiene Waldemars Hage 2 (WH2), Waldemars Hage 3 (WH3) og Waldemars Hage Garasjelag (WHG). Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser og drift og vedlikehold av felles arealer og servicetilbud.

Waldemars Hage Garasjelag:
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.

-Vaktmestertjeneste
-Parkering forvaltes av Waldermarshage Garasjelag
-Kommunikasjon med sameiet skjer via vibbo.no
-Tillatt med gassgrill eller elektrisk grill på balkongen
-Sameiet har ingen lån
-Det er installert målere på radiator i hver enhet. Fra 01.09.22 begynte det å kreves inn a-konto beløp som vil avregnes etter faktisk forbruk. Strøm og oppvarming (radiatorvarme) avregnes. - varmtvann måles ennå ikke individuelt

Vi har begynt å se på mulighetene for å installere solcelleanlegg på takene, og vil utrede dette nærmere i 2023. Dette blir i tilfelle et større prosjekt som må gjennomføres i samarbeid med både WH3 og WH Garasjelag. Hvis relevant blir dette først en årsmøtesak som fellesskapet tar stilling til.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesformue
Kr 32 425,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2023) regnskap viste er overskudd på kroner 1 132 176,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 610 500,-.

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

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

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8567192

Tomt

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

Områdebeskrivelse

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

Kun få meter fra leiligheten finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. Her bor du i et matmekka med alt fra Åpent bakeri Tranen, Lofthus Samvirkelag med byens beste Pizza, Mathallen og Michelinstjernerestauranten Kontrast i kort gåavstand. I tillegg er du omringet av byens beste kaffebarer med både Java, Supreme Roastworks og Tim Wendelboe like i nærheten. Det er også gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen og Kaffebrenneriet. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet Athletica (Vulkan), SATS (Ringnes Park), SATS Ila, Indah Yoga og Fresh Fitness. Ca. fem minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og

restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino (ca. 5 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Både Rema1000 og søndagsåpne Joker og Matkroken ligger i umiddelbar nærhet.

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

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

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet kollektivtilbud (21-, 26-, 54- og 34-bussen). Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13).

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Sluttrapport for avfallshåndtering.
- Sluttrapport forurenset grunn.
- Fjernvarme tilknytning.
- Kontroll av prosjektering av brannsikkerhet.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Waldemar Thranes gate 75 - 77 og Darres gate 6 - Riving - Waldemars hage, Nordkvartalet. Saksnummer 200608619
Darres gate 22 - Etablering av markise på eksisterende takterrasse. Saksnummer 202452529
Darres gate 10 - Bruksendring fra forretning til kafé. Saksnummer 201008238
Waldemar Thranes gate 84 B - Fasadeendring og utskifting av vinduer. Saksnummer 202215142

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/247/133:
20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:3
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:247
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erklæring/avtale
Gnr 218 bnr 246, bnr 247, bnr 248 og gnr 518 bnr 3 har gjensidig rett til bruk av

nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/parkeringsanlegg.
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:247
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

01.03.2025 - Dokumentnr: 237090 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.04.2010 - Dokumentnr: 302623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 133
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/10694

04.06.2010 - Dokumentnr: 402420 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:246
Bestemmelse om bruk av utearealer utenom barnehagens åpningstider
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og Bygningsetaten

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

Legalpant

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

gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 600,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk.(Privatvisninger er gratis) kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 710,- 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 19. april 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Darres gate 16

Darres gate 16

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	20 min 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km

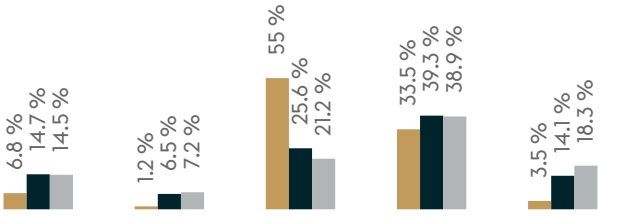
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.3 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass	Linje 5	21 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.3 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-...	69 barn	7 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	7 min 0.5 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	54 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	3 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	4 min
SATS Ringnes Park	5 min
SATS Ila	5 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Darres gate 16, 0175 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 247, snr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-1971 **Referansenummer:** MS2991

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** REF: 5-0087/25

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Darres gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 247
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis, fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt samt med utfyllende trevegger og panel ved balkonger. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.
Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Stue måles 6mm, gang måles cirka 5mm skjevhet. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad fra byggeår. Selger innehar fdv dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til sluket. 1:100 fall i dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Opplysninger fra fdv dokumentasjon.
Badet inneholder dusjhjørne med glassvegg (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Øy mot stuen med benkeplate i tre. Rommet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra bad. Dren fra skapet til baderomsgulv. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap.
Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Gulvvarme på baderommet.
Sikringsskap med automatsikringer i gang.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

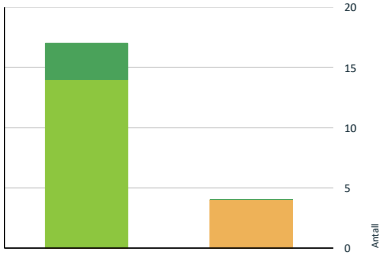
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Darres gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 247
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjikt eller dekke er ikke kontrollert grunnet det oppforede gulvet.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normal i en brukt bolig. Det er synlig merke/skade i stuen ved radiator.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet utover beskrivelse om smøremembran i FDV dokumentasjon.

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, pluss ekstra 1 lags glass og ramme til soverom. Alder fra 2009

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. To fløyet balkongdør med glass fra 2009.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 8m2.
Stikkontakt på vegg.
Rekkverk ca 876mm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjikt eller dekke er ikke kontrollert grunnet det oppforede gulvet.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normal i en brukt bolig. Det er synlig merke/skade i stuen ved radiator.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue måles 6mm, gang måles cirka 5mm skjevhet. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.

TG 0 Radon

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

Darres gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 247
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad fra byggeår. Selger innehar fdv dokumentasjon.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til sluket. 1:100 fall i dusjsone.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Opplysninger fra fdv dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet utover beskrivelse om smøremembran i FDV dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon.
Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med glassvegg (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



Darres gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 247
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Øy mot stuen med benkeplate i tre. Rommet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra bad. Dren fra skapet til baderomsgulv. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Gulvvarme på baderommet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arbeider i selgers eiertid -2021: Trukket dobbelt i rørfor oppvaskmaskin, Montert stikk for stekeovn. Kablet og montert stikk for under overskap. Montert stikk på veranda, kunden hadde kjøpt stikken. Utført av Elmann AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Darres gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 247
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Darres gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 247
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

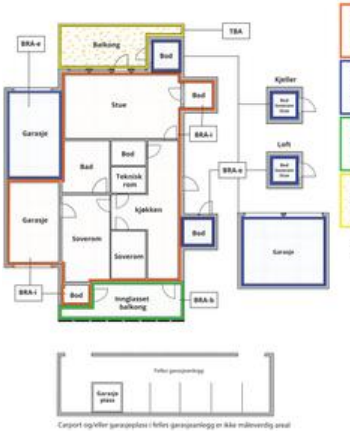
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	53	5		58	8
SUM	**53**	**5**			**8**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Entré, Soverom	Bod kjeller	

Kommentar

Takhøyde i stuen ca 2,5M
Bod i kjeller 5m2, høyde i bod cirka 4,4M.
Balkong fra stuen cirka 7,6m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektro. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Darres gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 247
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Petter Holst Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	247		133		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Darres gate 16

Hjemmelshaver
Vedvik Anine, Dahl Petter Holst

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse		Godkjenning på bygget fra kommunen	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Darres gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 247
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Darres gate 16, 0175 OSLO
Gnr 218 - Bnr 247
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MS2991

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dahl, Petter Holst	9578-5997-4-3192907	2025-02-28 21:16:03
Vedvik, Anine	9578-5997-4-3500603	2025-02-28 21:18:07

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
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
5-0087/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Darres gate 16, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Anine Vedvik, Petter Holst Dahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. oktober 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: 8567192
Forsikret i: Tryg Forsikring

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?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Navn: Elmann AS Arbeid: Ekstra kurs til stekeovn, montert stikk til stekeovn, montert stikk veranda, kablet og montert ekstra stikk under overskap kjøkken. Ferdig: 15.11.2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Vi har ikke observert insekter eller skadedyr i boligen mens vi har bodd her, og har heller ikke fått informasjon om at det har vært observert i sameiet forøvrig. Vi er imidlertid kjent med at tidligere eier opplyste om at det tidligere har vært skjeggkre i noen leiligheter i sameiet, og at det derfor ble gjennomført sanering i alle leiligheter. Ingen funn ble rapportert i vår leilighet."

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport bolig, 21.05.2021

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bolig, 21.05.2021

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0087/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vedvik, Anine	**2025-02-28**	**Dahl, Petter Holst**	**2025-02-28**

Identifikasjon

bankID Vedvik, Anine

Identifikasjon

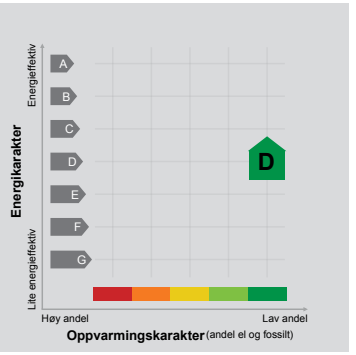
bankID Dahl, Petter Holst

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Darres gate 16
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	133
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81825521
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-86350
Dato	28.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0087/25 . Vår ref.: 7022-1-133 Dato: 10.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Waldemars Hage 2
Organisasjonsnr:	996144534
Seksjonseier:	Vedvik, Anine
Medeier:	Dahl, Petter Holst
Leilighetsnummer:	133
Adresse:	Darres Gate 16, 0175 OSLO
Seksjonsnummer:	133
Gnr.	218
Bnr.	247

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000) - polisenummer 8567192.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og ev. justering av a-kontobeløp skjer årlig. Ved salg må kjøper/selger sende inn skjema for avlesing av strøm til Techem AS pr e-post: kundeservice@techem.no. Skjemaet kan lastes ned fra www.techem.no. 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. Selge

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 660,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varme/strøm	874,00	
Unlock/digital nøkkel	17,00	
Felleskostnader	2 324,00	
TV/bredbånd	445,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 034,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	32 425,-
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 Kjersti Hjelset pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7022
Sameiet Waldemars Hage 2

Velkommen til årsmøte i Sameiet Waldemars Hage 2

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7022

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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. Vask av fasade mot Waldemar Thranes gate - opp til tolvte etasje
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Waldemars Hage 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Bjørn Sverre Grenager er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kim André Aasestrand og Lars Simonsen 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. WH2 31.12.2023.pdf

Sak 5

Vask av fasade mot Waldemar Thranes gate - opp til tolvte etasje

Forslag fremmet av:
seksjonseier Lars H. Børrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak: Gjennomføre vask av fasade og brannbalkonger helt opp til taket, i løpet av sommeren 2024.

(Jeg mener det ble vasket opp til 9 etasje for noen år siden.)

mvh

Lars H. Børrud

Styrets innstilling

Sameiet vasket fasaden mot Waldemar Thranes gate i 2021. Vi ble den gangen ikke så fornøyd med resultatet som vi forventet. Først og fremst fordi fasaden estetisk sett ikke ble mye penere. Den ble nok renere, men det aller meste av misfargingen ble sittende. Unntaket var svalgangene som ble rengjort på en god måte.

9-12. etasje, eller "tårnene" ble ikke vasket i 2021. Primært skyldtes dette et kostnadsspørsmål fordi dette ville ha krevd en helt annen lift/kranbil. Som følge av det skuffende resultatet var styret i ettertid uansett tilfreds med at prosjektet hadde stoppet i 8. etasje.

Styret ønsker ikke å gjenta vaskingen fra 1.-8. etasje allerede nå i 2024. Vaskingen som foreslått i denne årsmøtesaken, herunder fra 9.-12. etasje, vil forventelig kun ha effekt på de relativt få brannbalkongene, ikke fasaden. Kostnaden antas dessuten å bli betydelig. Det følger også enkelte ulemper med vasking i det møkk vil falle ned på balkongene/takterrassen under, i hvert fall på endene der det er private takterrasser. Det anses derfor ikke hensiktsmessig å spyle slik det foreslås. Alternativet, at seksjonseiere som ønsker det eventuelt vasker brannbalkongene sine selv anses mye mer hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Fasaden mot Waldemar Thranes gate vaskes helt opp til 12. etasje

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra i fjor og satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har hatt god kontinuitet over mange år. Lars Simonsen ble valgt for to år på årsmøtet i 2023 og fortsetter dermed et år til, mens Kim Aasestrand trekker seg som følge av flytteplaner. Rolf Johannes Windspoll har meldt interesse som styremedlem og stiller til valg, dette er også i samsvar med det sittende styrets ønske.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Sverre Grenager

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

- Rolf Johannes Windspoll

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Sverre Grenager	Darres Gate 16
Styremedlem	Kim Andre Aasestrand	Darres Gate 12
Styremedlem	Lars Simonsen	Darres Gate 12

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

Du finner mye nyttig informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Leier du ut leiligheten bør du sørge for at leietakere registrerer seg i portalen.

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

Gårds- og bruksnummer:
218 247

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

Sameiet Waldemars Hage 2 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret har et bredt ansvar og variert arbeid. Vi har siste året bestått av kun tre personer etter at ett styremedlem solgte seksjonen og trakk seg ut fra styret før sommeren 2023. Samarbeidet internt har vært konstruktivt, med diskusjoner i styremøtene og fordeling av prosjektansvar utenom disse. Vi har også hatt et godt samarbeid med vårt nabosameie WH3, Elveblokka, og vi planlegger å utvide dette for perioden 2024/2025.

Vi oppfatter sameiet som et hyggelig sted å bo med et relativt lavt konfliktnivå gitt størrelsen. Sameiets facebookgruppe er en velfungerende kommunikasjonsplattform for beboere. Den foretrukne kommunikasjonskanalen til styret er imidlertid Vibbo, eller via e-post (waldemarshage2@gmail.com), og vi forsøker etter beste evne å besvare henvendelser raskt og grundig. Vi bidrar i blant også med innspill og svar på facebook selv om dette ikke er styrets offisielle plattform.

I 2023 har vi, ut over daglig drift, hatt disse prosjektene:

- Overgangen til individuell måling av fjernvarme (startet 1.9.2022) har fungert godt. Hver seksjon betaler nå for eget forbruk, med samme årlige Techem-avregning som vi har får strøm. Løpende forbruk kan følges via Techems beboerapp. Styret har vurdert å oppgradere til mer moderne strømmålere slik at også disse kan leses av digitalt på daglig basis, men kostnaden ble vurdert for høy (> kr 4000/seksjon).
- Styret har sett på mulighetene for å installere solcelleanlegg, men har valgt å legge prosjektet på is av flere årsaker. For det første har vi begrenset med takareal. Dessuten vil montering av solcellepaneler medføre en risiko for lekkasjer, noe vi allerede har hatt enkelte problemer med. Særlig gjelder dette siden takene er flate. Til slutt har sameiet som kjent såkalt fellesmåling av strøm, altså ett felles strømabonnement for samtlige leiligheter, herunder også vårt nabosameie WH3. Et prosjekt måtte både ha vært et samarbeid med dem, og fordelene ville trolig tilfalt de som bruker mest energi. Det er uansett stor usikkerhet rundt lønnsomheten av solceller, og selv om dette er et mye omtalt tema siste to-tre år er det ennå ikke vanlig at boligselskaper monterer dette. Alt i alt innebærer risikoene forbundet med solcelleanlegg generelt, samt tilleggsrisikoene for våre boligselskap, at det etter styrets mening ikke er tilrådelig å gå i gang med dette. Vi har i vurderingen ikke engasjert konsulenter på sameiets regning, men benyttet kompetanse vi har hatt selv eller hatt kostnadsfri tilgang til.
- Trapperommene ble i starten av 2023 fullstendig oppgradert med nye bevegelsesstyrte LED-lamper. Veggene ble også malt på nytt eller rengjort, det samme ble inngangsetasjene i første til tredje etasje. Sameiets eneste gjenværende lamper og armaturer fra byggeår er nå bodområdene, primært på kjellerplan. Disse vil gradvis byttes med mer moderne lamper og energisparende lysstyring i årene som kommer.
- Tre leiligheter har hatt vanninntrengning via ytre fasade. Slik vanninntrengning er ikke dekket av forsikringen. Som følge av antall hendelser har vi fått utarbeidet en rapport fra en spesialist på området fuktsikring. Disse har vurdert risikoen for at dette skal skade bygningsmassen som liten. Skadene har vært begrenset og vi har blant annet takket være bygningsteknisk kompetanse i styret klart å utbedre dette uten større kostnader.
- Ytterligere utbedring av et mindre problem med inntrenging av vann fra takterrassenivå og inn i trapperom i niende etasje (nr. 12 og 14) er foretatt.
- Fasaden vår har også hatt enkelte svakheter ved at regnsprut fra vannbrett har oppløst murpussen. I oktober 2023 ble dette utbedret. Blikkenslager har montert større vannbrett, og også trukket disse noe oppover veggen. Dette skal ta hånd om problemet permanent. Endringene er særlig synlig ved den store trappa mellom Darres gate 14 og 16 samt ved garasjenedkjøringen.

- Styret har vurdert ulike løsninger for digitale nøkler, altså adgang via app/mobiltelefon. Nabosameiet vårt WH3 har hatt hell med systemet OBOS-nøkkel/Unloc og styret i WH2 har besluttet å anskaffe det samme. Dette vil ikke eliminere behovet for vår chip-nøkkel helt da denne fortsatt behøves i blant annet søppelsjakter, papprom og i kjeller. Men normal adgang til bygget vil forenkles og enkelt kunne deles med familie og venner via app. Vi håper dette er på plass rundt sommeren 2024.
- På starten av 2024, natt til 6. januar, fikk vi en lekkasje i det felles varmeanlegget. Lekkasjen skjedde i et ventilasjonsaggregat etter en lengre periode med usedvanlig kaldt vær. Trykket i sentralvarmeanlegget falt og flesteparten av radiatorene våre ble kalde. De fleste leilighetene fikk tilbake varmen innen 8-10 timer, men denne forstyrrelsen medførte at enkelte hadde uregelmessig varmeleveranse i flere dager. To leiligheter var ekstra uheldig og fikk vannskader som følge av radiatorlekkasje lokalt. Kostnaden for sameiet er ennå ikke klar, men det ser ut til at denne ikke blir vesentlig og at det meste dekkes av forsikringen. Vi gjør tiltak både for å hindre at dette skjer igjen og for raskere å få anlegget i drift igjen for alle.
- Sameiet fikk en vesentlig besparelse ved å bytte forsikringsleverandør fra Gjensidige til Tryg forsikring fra 2023.
- Som et kostnadsreduserende tiltak har vi også justert avtalen med Securitas. Det er fra 1. mars 2024 noe sjeldnere patruljering i tillegg til at avtalen om Bomiljøvakt er sagt helt opp. Det er vanskelig å si med sikkerhet hvilken preventiv effekt Bomiljøvakten hadde, men tjenesten var lite brukt, og utrykningene de hadde var i liten grad egnet til å redusere feststøy. Nytten forsvarte altså ikke kostnaden. De som er plaget av støy må nå selv ta kontakt der det bråker og/eller sende e-post til styret slik at vi kan ta klagene videre. Feststøy er for øvrig et lite problem hos oss. Vi mottar generelt få naboklager, men noen er det og de blir alle fulgt opp mot de aktuelle seksjonseierne.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat
Styret mener sameiet har god økonomi og 2023 gjøres opp med et overskudd på mer enn én million kroner. Det er imidlertid viktig å bygge opp en større egenkapital for å møte vedlikeholdsprosjekter må er påregnelige når bygget blir noe eldre. Styrets vurdering per nå er at vi bør kunne holde felleskostnadene uendret i flere år gitt at ingen særlige hendelser oppstår. Det er imidlertid varslet at særlig de kommunale avgiftene knyttet til vann- og avløp vil øke vesentlig i årene som kommer. Dette er fra før vår største kostnad.

Vi nevner også at regnskapslinjen energi/fyring ikke er direkte sammenliknbar med fjoråret 2022 fordi kostnadene knyttet til den andelen fjernvarme (ca 75 %) som ikke gjelder varmtvann nå er overført til hver enkelt seksjonseier.

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 071 731,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 850 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Strøm og fjernvarme i leilighetene avregnes årlig.

Forsikring
Premieendringen på hele 13 % er en følge av indeksjustering og Trygs individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vår i løpet av 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte og besluttet å holde felleskostnadene uendret for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 2.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

Penneo Dokumentnøkkel: 750A5-43X3U-NLUSF-8HHLK-IEDWG-USOBM

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: 750A5-43X3U-NLU5F-8HHLK-IEDWG-USQBM

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 492 516	6 997 134	6 464 000	6 498 000
Andre inntekter	3	43 546	26 970	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 536 062**	**7 024 104**	**6 489 000**	**6 523 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 500	-35 500
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 282	-15 507	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-270 320	-259 885	-273 000	-285 500
Konsulenthonorar	7	-9 342	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-883 072	-868 931	-1 060 000	-850 000
Forsikringer		-288 412	-499 403	-287 000	-327 000
Kommunale avgifter	9	-1 199 778	-993 890	-1 148 000	-1 410 000
Kostnader sameie	15	-627 639	-527 198	-646 000	-646 000
Energi/fyring	10	-930 111	-1 825 397	-940 000	-1 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-795 120	-786 336	-795 000	-833 000
Andre driftskostnader	11	-209 082	-193 935	-222 700	-230 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 514 408**	**-6 255 732**	**-5 681 200**	**-5 912 500**
DRIFTSRESULTAT		**1 021 654**	**768 372**	**807 800**	**610 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	110 522	69 456	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**110 522**	**69 456**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 132 176**	**837 828**	**807 800**	**610 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 132 176	837 828		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	1 356 574	1 329 583
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 356 574**	**1 329 583**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 480	24 066
Kundefordringer	13	0	422
Forskuddsbetalte kostnader		214 219	196 908
Andre kortsiktige fordringer	14	0	97 082
Driftskonto OBOS-banken		1 268 012	1 686 982
Sparekonto OBOS-banken		219 597	1 175 818
Sparekonto OBOS-banken II		2 576 732	0
SUM OMLØPSMIDLER		**4 306 041**	**3 181 278**
SUM EIENDELER		**5 662 615**	**4 510 860**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 428 306	4 296 130
SUM EGENKAPITAL		**5 428 306**	**4 296 130**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		169 214	123 303
Leverandørgjeld		65 096	91 428
SUM KORTSIKTIG GJELD		**234 310**	**214 731**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 662 615**	**4 510 860**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 561 962	1 249 417

Oslo, 19. februar 2024
Styret i Sameiet Waldemars Hage 2

Bjørn Sverre Grenager /s/ Kim Andre Aasestrand /s/ Lars Simonsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 615 604
TV/Bredbånd	789 912
Seksjonert lokale	87 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 492 516**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturert snr. 104 for festbråk	3 000
Regnskapskorrigeringer	86
Nøkler, ViaOBOS	40 460
SUM ANDRE INNTEKTER	**43 546**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 282.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
Fuktundersøkelse, Omega Akerholdt AS	-9 075
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 342**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-379 085
Drift/vedlikehold VVS	-84 142
Drift/vedlikehold elektro	-6 131
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 427
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 661
Drift/vedlikehold brannsikring	-170 876
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 750
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-883 072**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-913 211
Renovasjonsavgift	-286 567
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 199 778**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-189 384
Fjernvarme	-740 727
SUM ENERGI / FYRING	**-930 111**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-2 876
Renhold ved firmaer	-197 753
Andre fremmede tjenester	-3 194
Bank- og kortgebyr	-4 943
Avsetning tap på fordringer	-317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-209 082**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 062
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 779
Renter bank	76 732
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 182
Andre renteinntekter	8 767
SUM FINANSINNTEKTER	**110 522**

NOTE: 13
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	317
Tap på krav	-317
SUM KUNDEFORDRINGER	**0**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 573 973
SUM INNTEKTER	**-2 573 973**

KOSTNADER

Overført	2 573 973
SUM KOSTNADER	**2 573 973**

SUM ENERGIAVREGNING	**0**

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.

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

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

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

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Waldemars Hage Driftsforening og utgjør kr 1 561 962.

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

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

Til orientering vedlegges driftsforeningens regnskap.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8567192. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 18.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.24
Selskapsnummer: 7022 **Selskapsnavn:** Sameiet Waldemars Hage 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Bjørn Sverre Grenager er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kim André Aasestrand og Lars Simonsen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vask av fasade mot Waldemar Thranes gate - opp til tolvte etasje

Fasaden mot Waldemar Thranes gate vaskes helt opp til 12. etasje

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Sverre Grenager

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Rolf Johannes Windspoll

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

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Waldemars Hage 2

Organisasjonsnummer: 996144534
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Kim André Aasestrand og Lars Simonsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Vask av fasade mot Waldemar Thranes gate - opp til tolvte etasje

Fremmet av: seksjonseier Lars H. Børrud

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

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

Forslag til vedtak: Gjennomføre vask av fasade og brannbalkonger helt opp til taket, i løpet av sommeren 2024.

(Jeg mener det ble vasket opp til 9 etasje for noen år siden.)

mvh

Lars H. Børrud

Styrets innstilling

Sameiet vasket fasaden mot Waldemar Thranes gate i 2021. Vi ble den gangen ikke så fornøyd med resultatet som vi forventet. Først og fremst fordi fasaden estetisk sett ikke ble mye penere. Den ble nok renere, men det aller meste av misfargingen ble sittende. Unntaket var svalgangene som ble rengjort på en god måte.

9-12. etasje, eller "tårnene" ble ikke vasket i 2021. Primært skyldtes dette et kostnadsspørsmål fordi dette ville ha krevd en helt annen lift/kranbil. Som følge av det skuffende resultatet var styret i ettertid uansett tilfreds med at prosjektet hadde stoppet i 8. etasje.

Styret ønsker ikke å gjenta vaskingen fra 1.-8. etasje allerede nå i 2024. Vaskingen som foreslått i denne årsmøtesaken, herunder fra 9.-12. etasje, vil forventelig kun ha effekt på de relativt få brannbalkongene, ikke fasaden. Kostnaden antas dessuten å bli betydelig. Det følger også enkelte ulemper med vasking i det møkk vil falle ned på balkongene/takterrassen under, i hvert fall på endene der det er private takterrasser. Det anses derfor ikke hensiktsmessig å spyle slik det foreslås. Alternativet, at seksjonseiere som ønsker det eventuelt vasker brannbalkongene sine selv anses mye mer hensiktsmessig.

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

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **43**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås uendret fra i fjor og satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har hatt god kontinuitet over mange år. Lars Simonsen ble valgt for to år på årsmøtet i 2023 og fortsetter dermed et år til, mens Kim Aasestrand trekker seg som følge av flytteplaner. Rolf Johannes Windspoll har meldt interesse som styremedlem og stiller til valg, dette er også i samsvar med det sittende styrets ønske.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Sverre Grenager (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Sverre Grenager

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rolf Johannes Windspoll (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rolf Johannes Windspoll

Protokollen signeres av:
Møteleder Bjørn Sverre Grenager /s/
Protokollvitner Kim Andre Aasestrand /s/ og Lars Simonsen /s/

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Formål

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

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

1-4 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptellings av stemmer på årsmøtet

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Waldemars Hages Driftsforening og Waldemars Hages garasjelag

9-1 Waldemars Hages Driftsforening

Drift av fellesareal ivaretas av styret i Waldemars Hages Driftsforening. Styret består av en representant for hhv. Sameiet Waldemars Hage 2, Sameiet Waldemars Hage 3 og Waldemars Hages Garasjelag. Styreleder utpekes av styret.

Kostnadsfordeling i Waldemars Hages Driftsforening skjer iht. styregodkjent fordelingsnøkkel etter kostnadskategori som berører angjeldende parter med tilgang innenfor inngjerdet boligområde. Borettslaget Darres gate 20-24 og Barnehagen faktureres direkte for sine %-vise kostnadsandeler (f.eks. snømåking, utebelysning o.l.).

9-2 Waldemars Hages Garasjelag

Eierskap i Waldemars Hages Garasjelag er regulert med solidarisk ansvar mellom de to sameiene og Garasjelaget. Vedtekter for Sameiet Waldemars Hage 2 Tjnbh/2.1.2007, Rev 05.04.17.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,
styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

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.

Husordensregler for Sameiet Waldemars Hage 2

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

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

1. Generelt

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

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

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

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

2. Leiligheter og næringslokaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Balkonger / Terrasser

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Fellesareal, gangveier og grøntareal

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

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

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

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

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

5. Heis

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

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

6. Husdyr

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

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

7. Eierskifte/Utleie

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

8. Garasje

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

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

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

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

e) Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

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

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

Ordensregler for Waldemars Hage Garasjelag

Revidert 11.04.2016

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

1. Generelt

Garasjelagets ordensregler er veiledende i «god naboskikk» og inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til lagets drift og sikring mot unødvendig tap/skade/utgifter eller uønsket atferd til sjenanse for øvrige brukere.
Av Garasjelagets vedtekter fremgår det at hver bruksrettseier og bruker/leietaker plikter å lese og overholde bestemmelsene som følger av ordensreglene fastsatt av Garasjelaget. Ved fremleie har bruksrettseier ansvar for å påse at den/de som benytter denne P-plass, er informert om og overholder ordensreglene.

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

Ethvert brudd på ordensreglene 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 blir behandlet. Styret vil, hvis klage medfører riktighet, fremme en advarsel til den det gjelder. Brudd på ordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

2. Fellesareal, gangveier og grøntareal

- Brukerne oppfordres til å gjøre arbeidet så lett som mulig for vaktmesteren ved å bidra til et presentabelt boområde, samt til ikke å forsøple det utvendig område. Det må respekteres at rømningsveier alltid skal holdes åpne. Fellesareal, korridorer og bodareal skal ikke tilsøples med sneiper, snusputer, papir, matrester eller lignende.
- Røyking er forbudt i heis og heisrom, i alle fellesareal og i og rett utenfor inngangsparti.
- Gangveier må være fremkommelige til enhver tid og brukerne skal ikke hensette sykkel, barnevogn og lignende uten tilsyn. Parkering for av- og pålossing kan ikke skje dersom det sperrer adkomst.

3. Eierskifte/utleie

Eiere av bruksrett til P-plass som selger eller leier ut sin P-plass plikter å gi melding om dette til Garasjelagets forretningsfører. Ved utleie av P-plasser plikter bruksrettseier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldene vedtekter og ordensregler for Garasjelaget.

4. Garasjeanlegget

- Garasjeporter og alle dører som fører inn til garasjeanlegget skal være lukket og låst.
- Tyveri av portåpner må omgående meldes til styre slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.
- Barn og ungdom har ikke lov å benytte garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.
- Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.
- Garasjeanlegget skal ikke benyttes som oppbevaringsplass. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng: «Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget.
- Det er ikke tillatt med «verkstedarbeid» verken på eget eller andres kjøretøy: Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsevæske etc.
- Det er ikke tillatt med drivstoff påfylling fra jerrykanner, plastkanner ell.
- Ved snøfall henstilles til brukerne å fjerne snø fra kjøretøyet før innkjøring i anlegget. (Dette vil redusere vedlikeholdskostnadene i anlegget).
- Røyking er forbudt i hele garasjeanlegget.
- Multiparkanlegget må ikke overbelastes og skal kun benyttes iht. forelagt informasjon. (Se oppslag i anlegget).
- Ved skifte av kjøretøy må hver bruker påse at plassen i anlegget passer til det nye kjøretøyet (vekt, høyde, lengde og bredde)
- Det er viktig å lukke porten til egen P-plass etter bruk. Ved brudd på dette vil synderen bli belastet et gebyr som fastsettes av styre en-gang pr år. Nåværende gebyrsats: **kr. 3000,-.**
- Biler, motorsykler, sykler og annet skal ikke parkeres/hensettes i garasjeanleggets fellesarealer. Feilparkering/hensetting som nevnt over vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

Oslo, dato 11.04.2016 **Styret i Waldemars Hage Garasjelag**

Regler for bruk av garasjeanlegget i Waldemars Hage Garasjelag.

11 viktige punkter ved bruk av din automatiske parkeringsplass i WH2.

1. Sjekk tillatt høyde, lengde og vekt for din p-plass før bruk. Les informasjon som er montert ved panelene. Ved første gangs bruk, eller ved bilbytte/lån av plass til andre, påse at hjulstopper er korrekt plassert slik at kjøretøyets front og bak ikke vil treffe tilstøtende søyler. Benytt håndbrems.

2. Benytt fjernkontroll eller minnebrikke for å operere anlegget. Det er montert 1-2 stk sensorer for hvert separat anlegg. Disse sitter fastmontert på portenes overside. Finn ut hvilken sensor som hører til din sone/p-plass. Av sikkerhetsårsaker er signalet av en styrke som gjør det nødvendig å peke kontrollen direkte mot sensoren innenfor en relativt kort avstand. For noen vil det være nødvendig å senke sideruten for at signalet skal nå frem. Prøv deg frem.

3. Det er montert sensorer utenfor og innenfor hovedport til garasjeanlegget. Den ene knappen på din fjernkontroll styrer kun denne porten. Sensor på innside av port sitter montert på en kabel bro under tak til venstre ved utkjøring. På utsiden sitter den montert på rekken med sensorer som ved trykk på knapp 2 vil igangsette din p-plass ned i kjelleren. Ved innkjøring til garasjen skal altså begge knapper benyttes.

4. I panelet ved innkjøring er det montert grønne lysdioder for hver enkelt sone i garasjen. Hvis din sone har et konstant lys betyr det at sonene er ledig. Blinker lyset for din sone betyr det at sonene benyttes av andre. Er din sone opptatt kjører du ned i garasjene og venter til det er ledig før du benytter fjernkontroll / minnebrikke på normal måte.

5. Ved kjøring inn og ut av p-anlegget er det viktig at kjøretøyet er rettvinklet. Ved innkjøring vil det forenkle operasjonen dersom du kjører litt lengre mot plassen ved siden av før du rygger tilbake. Etter et par forsøk blir dette enkel rutine.

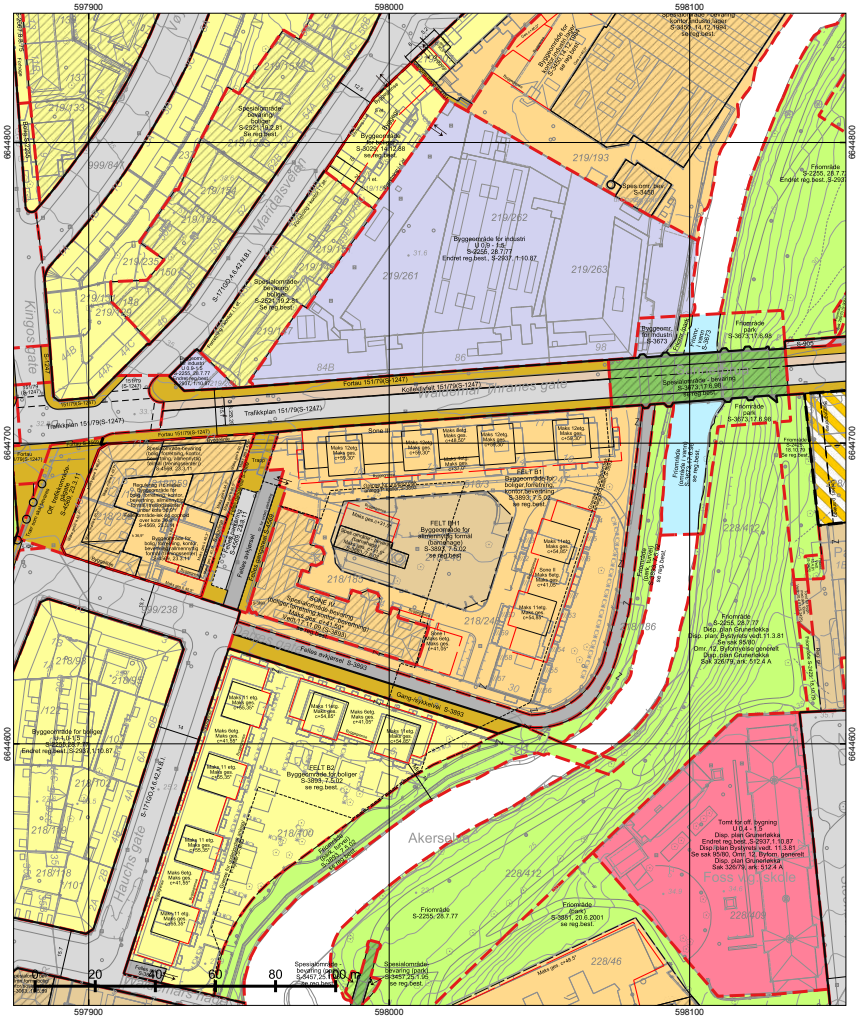
6. Kjør alltid kjøretøyet helt frem til justert hjulstopper på din plattform. Kjør så langt til høyre på plattformen som mulig for å gi bedre plass ved inn/utstiging på bilens førerside.

7. Sett av passasjerer / bagasje før innkjøring på p-plass.

8. Benytt samme kontrollenhet (minnebrikke/fjernkontroll) ved lukking av port som ble benyttet ved åpning.

9. FORSIKRE DEG OM AT PORTEN ER KORREKT LUKKET FØR DU FORLATER P-ANLEGGET, DETTE GJELDER BÅDE VED PARKERING OG VED UTKJØRING AV ANLEGGET!
10. Kjør sakte gjennom garasjeport og garasjeanlegget for øvrig.
11. Bruk inngangsdøren til å gå inn/ut av garasjeanlegget, det reduserer bruken av garasjeporten og med vedlikeholdet av garasjeporten.

Styret april 2015.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 314750/ 86476606
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: DARRES GATE 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/247

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 143 - Kontor/bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

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

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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

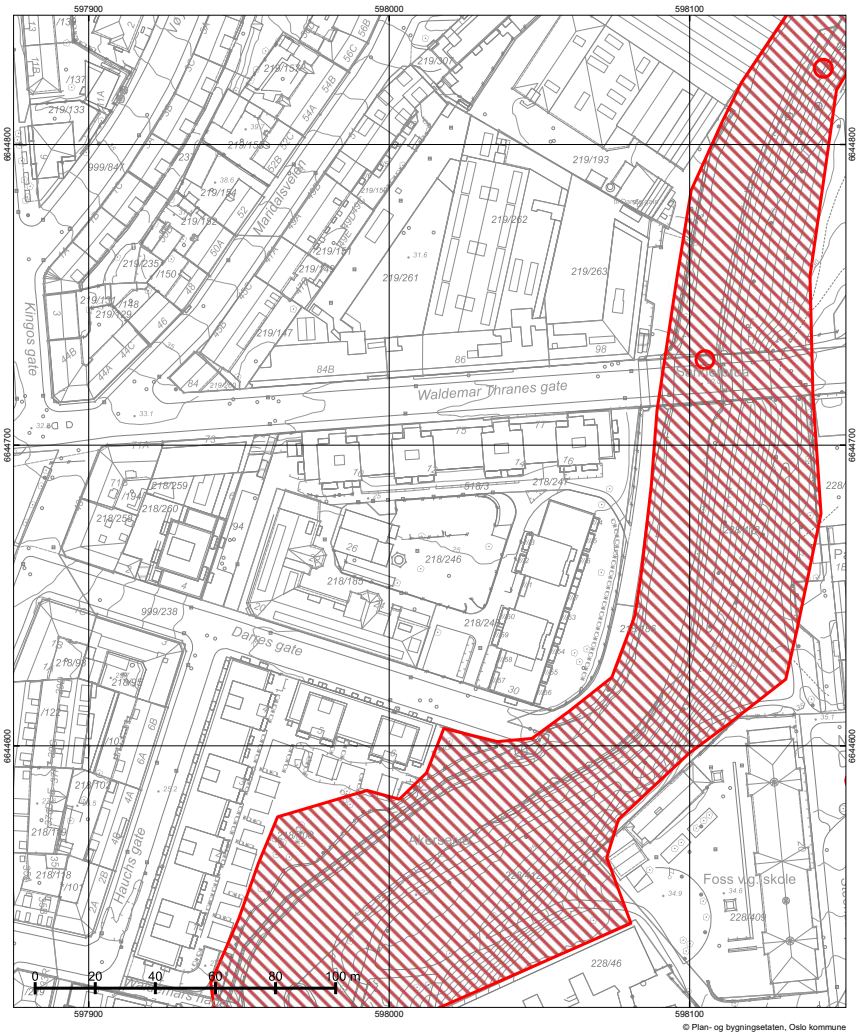
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

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

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

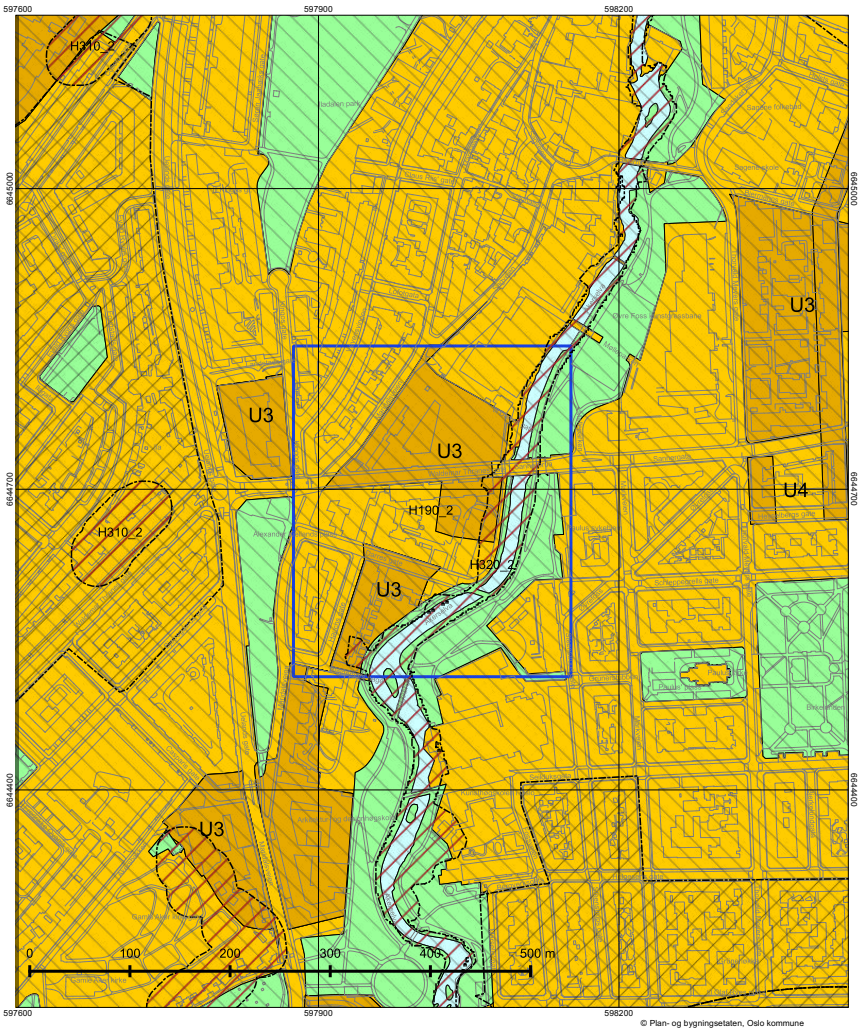
Dato: 21.08.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 314750/ 86476606
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: DARRES GATE 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/247

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 314750/86476606
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

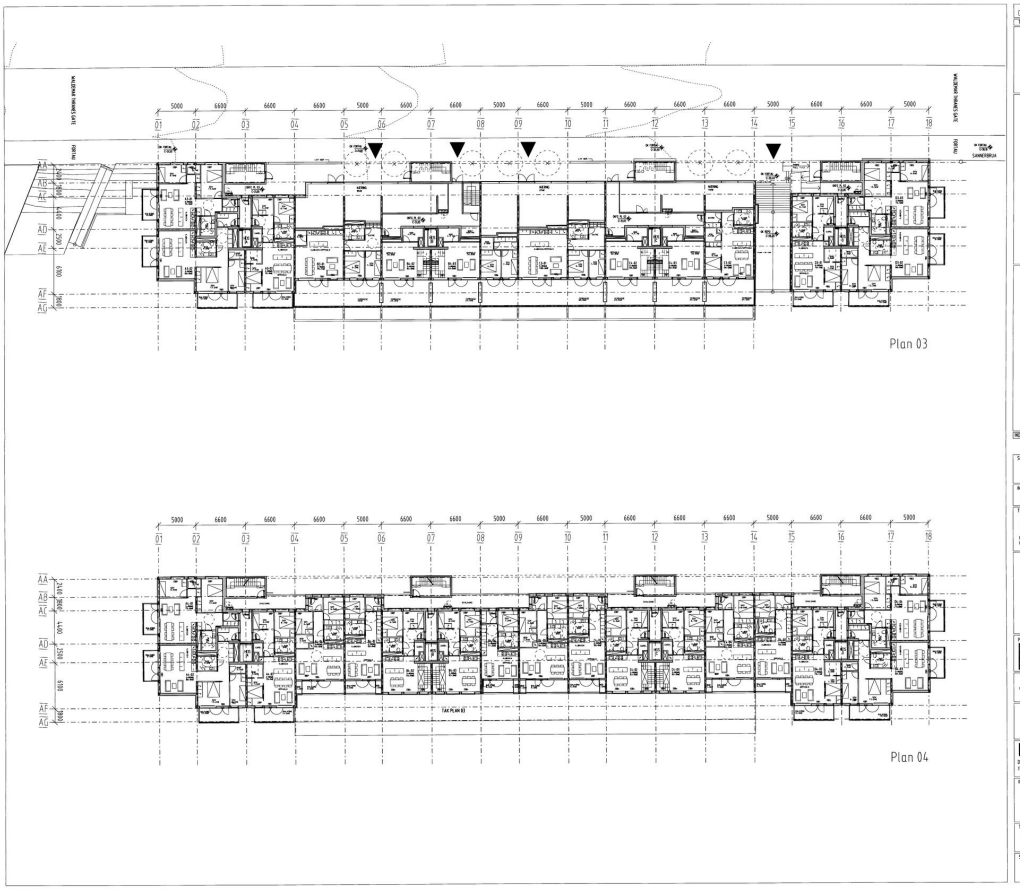
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	UTF.	KTR.
01	270326	GRUNNLAG FOR TILLATELSE TIL TILTAK	LR	RH

SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
1:200/400	A.11-030	01

INNHOLD:
Plan 03-04

TILTAKSHAVER:
BYGGHOLT AS
Bærumsveien 473 - Rud TLF 67176000
P.B. 33 - 1306 Bærum Postterminal 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
TEL: 23 13 12 80 FAX: 23 13 12 81 www.DARK.NO

DARK

INNHOLD:
Plan 03-04

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	VEDLEGG NR:
RAMMESØKNAD	10-06-0060	E-15

SKALA: ▲	TEGNINGS NR:	INDEX:
1:200 A1 (1:400 A3)	A.11-030	01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 26 AUG. 2010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200608158-87 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE 75	Eiendom:	218/186/0/0
Tiltakshaver:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Søker:	JM Byggholt AS	Adresse:	Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - WALDEMAR THRANES GATE 75

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Oppgang C og D (gateblokka).

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

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

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

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0087/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Darres gate 16 0175 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 247, snr 133 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no