

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Darres gate 30, 0175 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 248, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 22372-1502

Referansenummer: FL3492

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Pettersen



Takstkonsulent1 AS

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



TAKSTSAMVIRKE
AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2009. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Selveierleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m², plastfliser er lagt på gulv. Rekkverk av aluminiumskonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 109 cm.

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning, innfelt speil og dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Børstet stålplate over benkeplate. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskinen. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

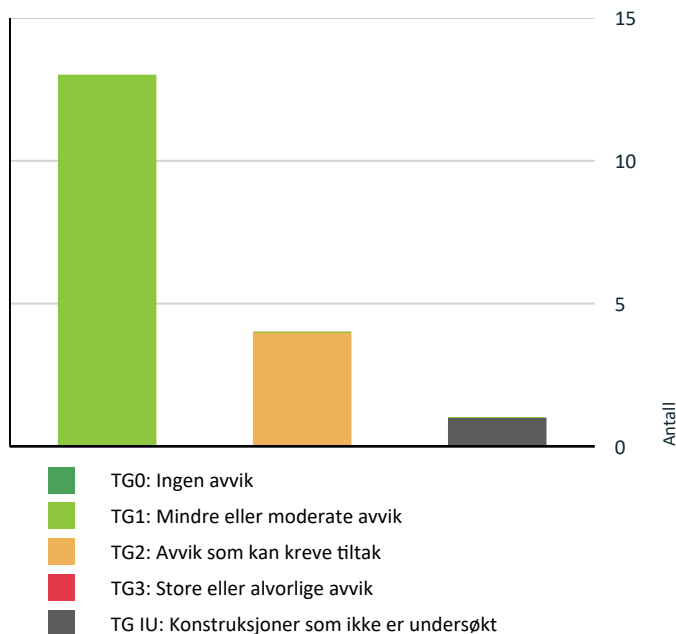
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2009.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2009.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 10 m², plastfliser er lagt på gulv. Rekkverk av aluminiumskonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 109 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innerdører. Glatte skyvedører.

- Det ble registrert at den ene skyvedøren til soverommet ikke lar seg lukke. Eier opplyser at årsaken er at en bok står i klem og hindrer normal funksjon. Det opplyses at dette vil bli rettet opp.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning, innfelt speil og dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. På sikt kan tiltak som forsegling av fuger i dusjsjonen vurderes for å redusere risiko for fuktskader.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anses ikke være nødvendig med utbedringstiltak for å lukke dette avviket. Det anbefales at det gjøres en kontroll av fuger minimum en gang i året for å være sikker på at det ikke dannes noe riss i fuger e.l. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert krakelering/rissdannelser i overflaten på servant. Forholdet fremstår som overflaterelatert slitasje. Tilstanden bør følges opp ved videre bruk, da ytterligere svekkelse av overflaten kan forekomme over tid. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Børstet stålplate over benkeplate. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskinen. Avtrekk over kokeplass.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via lufteluker i yttervegg.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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.

Ukjent

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

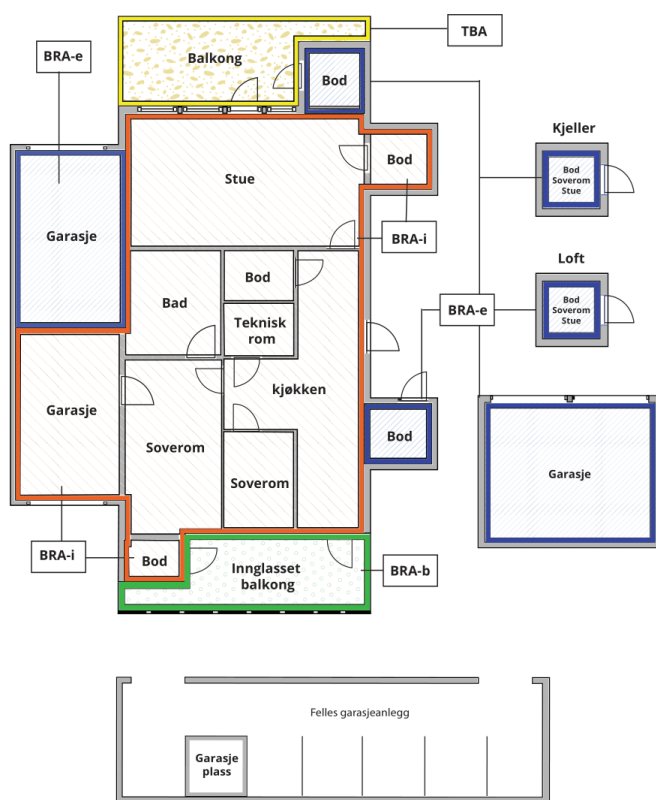
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	46			46	10
Kjeller		3		3	
SUM	46	3			10
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod (e0207)	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 3 m², merket med E0207.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Dagne Ohrvik Hopland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	248		14	12.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Darres gate 30, 0175 OSLO

Hjemmelshaver

Lisette Lode Nkenmegni og Dagne Ohrvik Hopland

Eierandel

47 / 6206

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

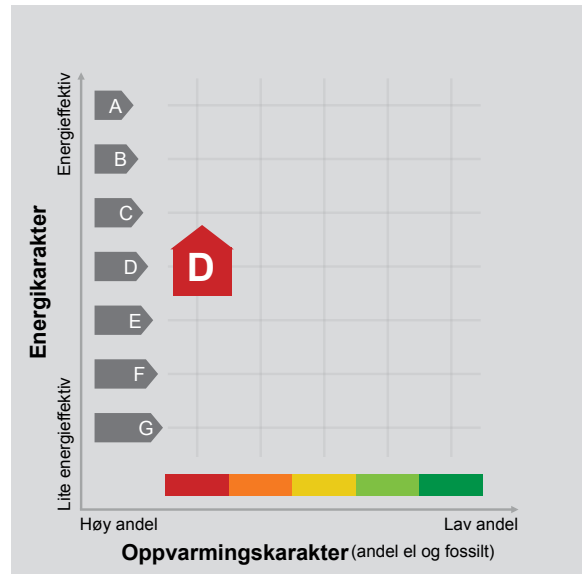
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

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

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET WALDEMARS HAGE 3
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81865280
Merkenummer	Energiattest-2025-232919
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Darres gate 30	81865280	H0202	14	0	
Darres gate 30	81865280	H0302	21	0	
Darres gate 30	81865280	H0402	28	0	
Darres gate 30	81865280	H0502	35	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	21 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	47 m ²
Totalt BRA	47 m ²
Oppvarmet luftvolum	122 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	226,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

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

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260020 . Vår ref.: 7075-1-014

Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Waldemars Hage 3
Organisasjonsnr: 996386880
Seksjonseier: Hopland, Dagne Ohrvik
Medeier: Nkenmegni, Lisette Lode
Leilighetsnummer: 014
Adresse: Darres Gate 30, 0175 OSLO
Seksjonsnummer: 14
Gnr. 218
Bnr. 248

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 273,96,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varme/strøm	782,00	
Felleskostnader	2 312,96	
Internett	179,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mats Svardal, e-post:

waldemarshage3@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

**VEDTEKTER
FOR
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 forvaltningen 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.

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

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Waldemars Hage 3

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 105 boligseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr. 248 i Oslo kommune.

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

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

§ 3 Formål

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

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

§ 4 Rettslig råderett

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

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

§ 5 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet,

Alle sameierer har rett til å delta på sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

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

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

flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom flere eier én seksjon sammen, må de før sameiemøtets begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på sameiemøtet for sameierne.

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

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

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§ 7 Sameiermøtets vedtak

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

§ 8 Styret

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

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

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Inntil formelt styre er valgt, besitter hjemmelshaver styrefunksjonen

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

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

9.2. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

9.3. Renovasjonsrom

Rom for renovasjon i garasjekjeller; Waldemars Hage Garasjesameie, skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfall. Ishåndte ring.

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

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

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

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

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

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

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

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

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

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon

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

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

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

§ 14 Ombygning og endring av egen seksjon

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

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

§ 15 Forsikring

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

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

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

§ 16 Ansvar for fellesutgifter

Sameiet har panterett i sameiets seksjoner etter loven.

§ 17 Ansvar utad

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

18 Mislighold og fravikelse

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

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

§ 19 Eierseksjonsloven

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

-oOo-

Husordensregler for

Sameiet Waldemars Hage 3

Sist endret 23.07.19

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

1. Generelt

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

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

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

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

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

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

3. Utvendig bruk

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

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

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

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

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

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

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

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

4. Avfallshåndtering

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

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

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

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

5. Gangveier og grøntareal

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

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

6. Innvendige fellesareal

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

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

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

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal.

7. Husdyr

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo kommunes regler for båndtvang må overholdes hele året, og husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal.

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

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

-----0-----

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7075

SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7075>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gina Gabrielsen og Rikke Kyllenstjerna er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Regnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

Sak 6

Montering hjertestarter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hjertestarter med skap til montering i inngangspartiet

Kostnad 20 - 30 000,-

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

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

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

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Det monteres hjertestarter

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mats Svardal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- August Lilleaas
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Alarmsender til brannsentralen har blitt oppgradert til 4G.

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Waldemars Hage 3

Epost: styret@wh3.no

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMARS HAGE 3.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjetttallene 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06B11-315KV-74ZIB-CF-JVT-6OYLK-KW3AJ

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 19.03.2025

Styret i Sameiet Waldemars Hage 3

Mats Svardal /s/

Rikke Kyllenstjerna /s/

Gina G. H. Gabrielsen
/S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 525 276
Kabel-TV	396 056
Avregning internett	-67 184
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 854 148

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	5
SUM ANDRE INNETEKTER	5

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 919.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-65
SUM FINANSKOSTNADER	-65

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier andeler i Waldemars Hage Driftsforening.

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

Garantiansvaret

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden og utgjør kr 1 730 032.

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

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt korrigering akonto 2024	385
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	385

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

KOSTNADER

Overført	1 498 330
SUM KOSTNADER	1 498 330

SUM ENERGIAVREGNING	27 586
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.05.25

Selskapsnummer: 7075 Selskapsnavn: SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gina Gabrielsen og Rikke Kyllenstjerna er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Montering hjertestarter

Det monteres hjertestarter

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mats Svardal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ August Lilleaas



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET WALDEMARS HAGE 3

Organisasjonsnummer: 996386880

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kjersti Hjelset er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Gina Gabrielsen og Rikke Kyllenstjerna er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Montering hjertestarter

Hjertestarter med skap til montering i inngangspartiet

Kostnad 20 - 30 000,-

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

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

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

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget.

Forslag til vedtak:

Det monteres hjertestarter

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mats Svardal (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mats Svardal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

August Lilleaas (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

August Lilleaas

Protokollen signeres av:

Møteleder Kjersti Hjelset /s/

Protokollvitner Gina Gabrielsen /s/ og Rikke Kyllenstjerna /s/



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

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

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

FERDIGATTEST - DARRES GATE 30

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2015 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

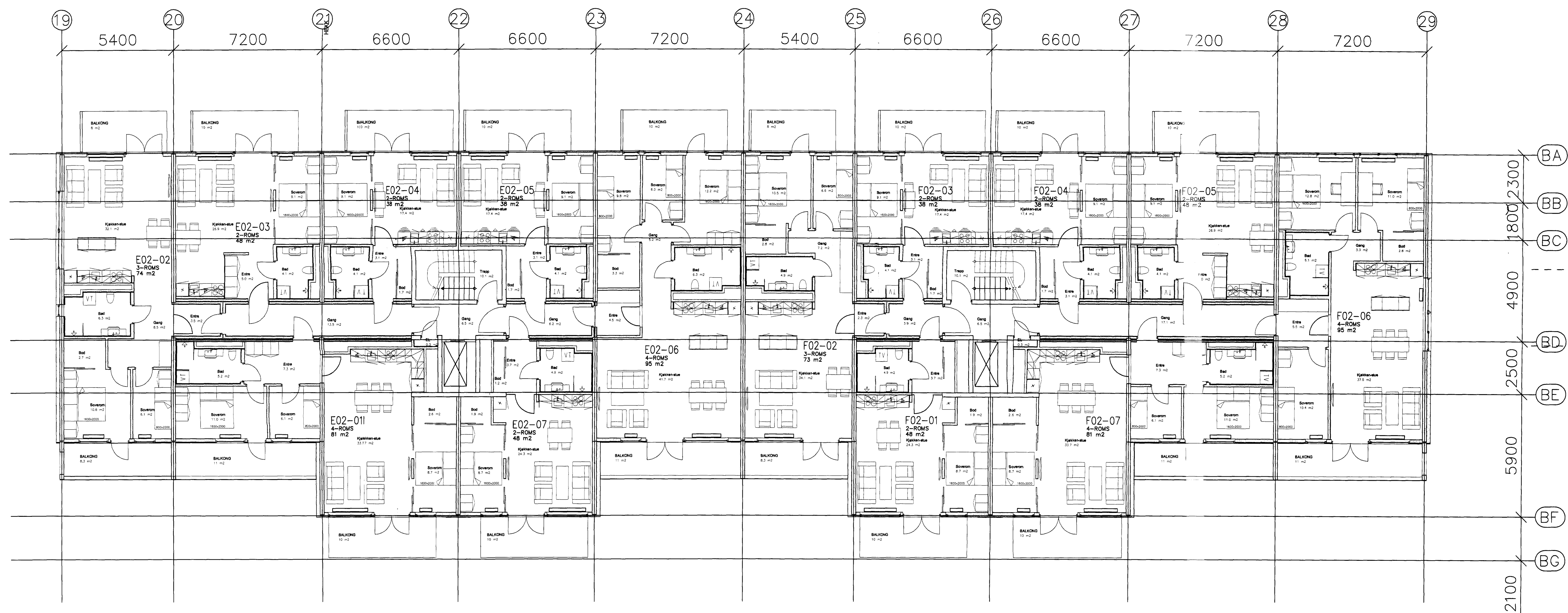


Plan- og bygningsetaten Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

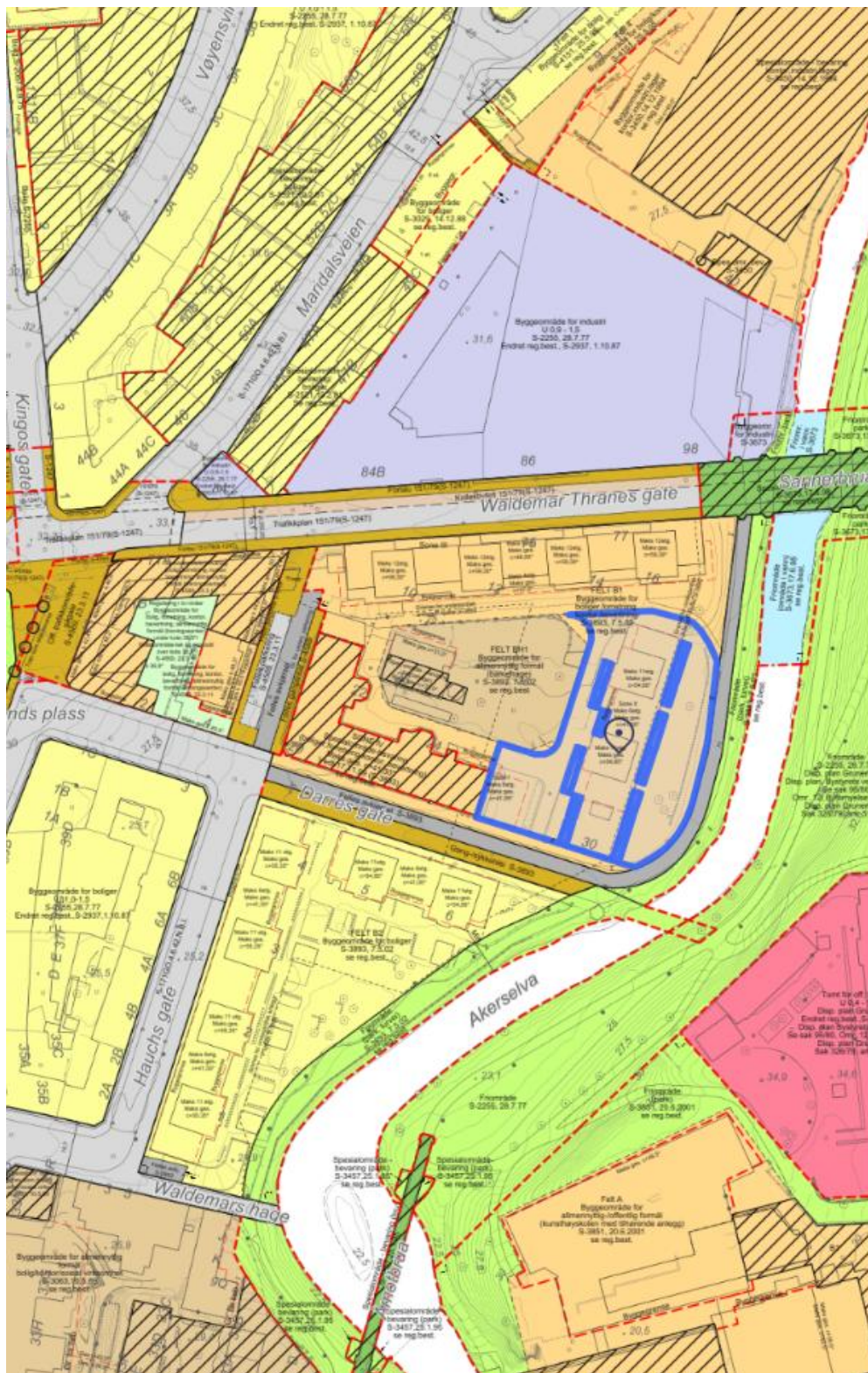
Kopi til:

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



B		14.11.2008		ENDRINGSMELDING AV RAMMETILLATELSE AV 27. SEPT. 07		ToB	
A		09.02.07		MINORE ENDINGER I PLAN FOR VÅTROM, KJØKKEN, BODER MM. INGEN ENDING AV LEILIGHETSFORDELING. SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE		ToB	
INDEX		DATO		TEKST		TEGNER	
						E 2/0	
TILTAKSHAVER, ANSVARLIGSØKER: JM BYGGHOLT AS Barumsvæien 473, Rud P.B. 33, 1306 Barum Postterminal							
Tlf: 67176000 Fax: 67176001							
ENDRINGSMELDING AV RAMMETILLATELSE FELT BI SONE I + II							
PROSJEKT: WALDEMARS HAGE 2							
ELVEBLOKKA						PROSJEKT NR: 104810	
INNHOOLD: PLAN 02							
TEGNER		KONTROLLER		FAGANSV		VEDLEGG NR:	
ToB		ToB		ToB		14.11.08 E-02	
SKALA:		TEGNINGS NR:		INDEX:			
1:100 A1L		A.12-202		B			

Reguleringskart 16.02.2026



Om valgt eiendom

Om valgt punkt

218/248 (gårds-/bruksnr)
 Bydel: Grünerløkka
 0175 Oslo
 Eiendommen består av flere teiger
 Beregnet areal for valgt teig: 2937m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

Kommuneplan

Kommunedelplan (2)

Områderegulering (0)

Reguleringsplaner (2)

☒ Vis kart for Reguleringsplaner

S-3893 ☐ Vis planområde
Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig/forretning/kontor

Linje: Underjordisk anlegg

Linje: Grense for bebyggelse

V171109 ☐ Vis planområde
Reguleringsbestemmelser

Flate: Spesialområde bevaring blandet

Skilt- og reklameplan (1)

Torshovkvartalene (0)

Planprogrammer (0)

VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom

Strategisk plan for Hovinbyen (0)



S-3893

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Waldemar Thranesgt. 75 m.fl.

Vedtaksdato: 07.05.2002

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [199909466](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V171109, 199909466

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



Se endring av § 6 i Vedt.17.11.09 (V171109.doc)

Reguleringsbestemmelser for Waldemar Thranes gt. 75 og 77, Darres gt. 6 og Hauchs gt. 1 - gnr. 218, bnr. 100, 185, 186 og 206.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 99035.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Felt B1: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning
- Felt BH1: Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Felt B2: Byggeområde for boliger
- Del av felt B1: Spesialområde bevaring (boliger, forretning, kontor, bevertning)
- Del av felt BH1: Spesialområde bevaring (barnehage)
- Offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei)
- Friområde (park, turvei)
- Fellesområde (felles avkjørsel)

§ 3. Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet, og kan oppføres i det antall etasjer og med de maksimale gesimshøyder som er vist på plankartet. Det kan tillates en forskyvning av tårnbygg utover byggegrensen på maks. 0,5 meter forutsatt at grunnarealet er uendret, og det kan tillates oppført balkonger utenfor de angitte byggegrenser. I særlige tilfeller kan Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rammesøknad godkjenne mindre heishus, trapperom, teknisk anlegg og rekkverk inntil 1,5 m over maks. kotehøyde for bygningene, når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 4. Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk tilpasset stedets historiske tradisjon. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Tårnbyggene skal utformes med materialer som gir et lett og transparent uttrykk. Basebyggene skal utformes slik at de fremstår som forskjellig fra tårnbyggene. Utearealene skal gis en god utforming og skille mellom byggeområde, friområde og fellesområde. For å ivareta et grønt preg skal det etableres takterrasser med vegetasjon mellom tårnbyggene. Nytt tilbygg til barnehage skal tilpasses den bevaringsverdige bygningen.

§ 5. Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak om oppføring eller ombygging av bygninger etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesareal i målestokk 1:200/1:500 når dette ikke er opparbeidet. Planen skal vise adkomst, parkering, kjøretrasé for renovasjons-/utrykningskjøretøy og annet vedlikehold, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, oppstillingsplass for søppelkasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon samt offentlig gang-/sykkelveitilknytning til turveier og ny broforbindelse over elva.

§ 6. Byggeområde, spesialområde bevaring og allmennyttig formål

6.1 Formål

Felt B1:

Det tillates ikke bevertning med nattdrift mellom kl. 23.00-07.00.

Sone I skal benyttes til boliger.

Sone II skal i hovedsak benyttes til boliger. Bevertning kan tillates i inntil 1/3 del av 1. etasje i sør ved ny gangbro.

Sone III skal i hovedsak benyttes til boliger. Forretning, bevertning og kontor kan tillates i deler av 1. og 2. etasje, og i hele 3. og 4. etasje. I 3. etasje (gateplan) skal hoveddelen av bruksarealet benyttes til forretningsvirksomhet.

Sone IV skal benyttes til kontorer. Bevertning og forretning kan tillates i 1. etasje, og boliger fra og med 4. etasje.

Felt BH1: Skal benyttes til barnehage med tilhørende uteareal. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne utenom vanlig åpningstid.

Felt B2: Skal benyttes til boliger.

Felt B1 og B2: Ubebygde arealer skal benyttes til felles uteoppholdsarealer for begge felt.

6.2 Grad av utnytting

Ved beregning av grad av utnytting skal underjordiske garasjeanlegg og kjellere som ikke benyttes til oppholdsarealer, ikke medregnes.

Underjordisk parkeringsanlegg kan innpasses innenfor grense vist på plankartet i to plan på maks. 20 245 m².

Felt B1: I sone I-III tillates maksimalt 18 750 m² T-BRA til bolig. I sone II-III tillates maksimalt 3 080 m² T-BRA til bevertnings-, kontor- og forretningsarealer. I sone IV tillates maksimalt 6 720 m² T-BRA til bolig-, bevertnings-, kontor- og forretningsarealer, hvorav maksimalt 2 160 m² T-BRA kan være til bolig. Arealer til forretning skal samlet ikke overstige 2000 m² T-BRA. Arealer til bevertning skal samlet ikke overstige 1500 m² T-BRA.

Felt B2: kan bebygges med maksimalt 16 700 m² T-BRA til bolig.

Felt BH1: kan totalt bebygges med maksimalt 490 m² T-BRA til barnehageformål (hvorav ca. 260 m² T-BRA er eksisterende bebyggelse).

6.3 Leilighetsfordeling

Det skal i hovedsak være gjennomlyste leiligheter, og det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller gate. Det tillates ingen 1-roms leiligheter, og det skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minimum 20 % 4-roms leiligheter eller større, forøvrig 3-roms leiligheter. Ved dokumentasjon av spesielle behov for annen leilighetsfordeling, kan Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rammesøknad godkjenne annen fordeling av leilighetsstørrelser.

6.4 Uteoppholdsareal

Felt B1 og B2: Det skal avsettes minimum 25% av boligenes T-BRA til uteareal inkl. takterrasser og balkonger. 80 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Felt BH1: Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 1500 m².

§ 7. Offentlig trafikkområde, gang-/ sykkelvei

Området skal opparbeides som gang-/sykkelvei som en del av ny tverrforbindelse mellom Alexander Kiellands plass og nordre Grünerløkka.

§ 8. Friområde

Friområdene skal opparbeides parkmessig, og det skal opparbeides turvei langs Akerselvas vestre bredd sør for ny gangbro. Turveien må tilknyttes gang-/sykkelveien i Darresgate, slik at denne får forbindelse med turveinettet og ny gangbro over Akerselva.

Større trær og annen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 9. Spesialområde bevaring

Bygning og fabrikkpipe som ligger innenfor byggegrense vist på plankartet skal bevares. Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. Også fabrikkpipe med fundament skal ivaretas med størst mulig opprinnelighet i eksteriøret.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som nevnt ovenfor.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10. Fellesområde

Felles avkjørsel til underjordisk garasjekjeller sør for Darres gate er for felt B2.

Felles avkjørsel til underjordisk garasjekjeller nord for Darres gate er for felt B1 og felt BH1.

Felles avkjørsel fra krysset Darresgate/Hauchsgate til Sannerbrua skal være tilgjengelig bare for store kjøretøy og utrykningskjøretøy til næringseiendommene langs Darres gate og nordvest for Sannerbrua, gnr. 219 bnr. 193, 197 og 263 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 11. Atkomst og parkering

Bilparkering skal anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo indre by, og

innpasses i garasjekjeller. Det tillates maksimum 10 parkeringsplasser for besøkende på terreng langs felles avkjørsel i Darres gate. Det skal benyttes laveste parkeringsnorm for næringsdelen, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Parkeringsplasser til nordre og søndre kvartal av felt B1, BH1 og B2 skal være i garasjekjeller med to atkomster fra Hauchsgate som vist på plankartet.

Det skal anordnes minimum 1 sykkelparkering pr leilighet for beboerne. Sykkelparkeringen må ikke gå på bekostning av uteoppholdsarealet, og bør innordnes under tak og med mulighet for å stenge arealet fra offentligheten.

§ 12. Støy og forurensning

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei iht. de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Luftforurensing skal tilfredsstilles iht. SFT- rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles iht. rapport om «Anbefalte faglige normer for inneklima» fra Statens institutt for Folkehelse (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

§ 13. Rekkefølge bestemmelser

Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis.

Utearealer, offentlig gang-/sykkelvei, turveier og felles avkjørsel skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for byggeområdet gis. Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak som naturlig knytter seg til utbyggingsfasen.

V171109

Mindre vesentlig endring i reguleringsplan vedtatt 7.5.02, S-3893, slik at boliger kan etableres i 2. og 3. etasje i Darres gate 20-24.

Vedtaksdato: 17.11.2009

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: [200707689](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3893

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3893 DARRES GATE 20-24, Gnr. 218, bnr. 185

Foreslåtte tilføyelser er vist med ***uthevet kursiv***.

Foreslåtte opphevelser står som ~~gjennomstreking~~.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 99035.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Felt B1: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning
- Felt BH1: Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Felt B2: Byggeområde for boliger
- Del av felt B1: Spesialområde bevaring (boliger, forretning, kontor, bevertning)
- Del av felt BH1: Spesialområde bevaring (barnehage)
- Offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei)
- Friområde (park, turvei)
- Fellesområde (felles avkjørsel)

§ 3. Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet, og kan oppføres i det antall etasjer og med de maksimale gesimshøyder som er vist på plankartet. Det kan tillates en forskyvning av tårnbygg utover byggegrensen på maks. 0,5 meter forutsatt at grunnarealet er uendret, og det kan tillates oppført balkonger utenfor de angitte byggegrenser. I særlige tilfeller kan Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rammesøknad godkjenne mindre heishus, trapperom, teknisk anlegg og rekkverk inntil 1,5 m over maks. kotehøyde for bygningene, når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 4. Utforming

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk tilpasset stedets historiske tradisjon. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Tårnbyggene skal utformes med materialer som gir et lett og transparent uttrykk. Basebyggene skal utformes slik at de fremstår som forskjellig fra tårnbyggene.

Utearealene skal gis en god utforming og skille mellom byggeområde, friområde og fellesområde. For å ivareta et grønt preg skal det etableres takterrasser med vegetasjon mellom tårnbyggene.

Nytt tilbygg til barnehage skal tilpasses den bevaringsverdige bygningen.

§ 5. Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak om oppføring eller ombygging av bygninger etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesareal i målestokk 1:200/1:500 når dette ikke er opparbeidet. Planen skal vise adkomst, parkering, kjøretrasé for renovasjons-/utrykningskjøretøy og annet vedlikehold, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, oppstillingsplass for søppelkasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon samt offentlig gang-/sykkelveitilknytning til turveier og ny broforbindelse over elva.

§ 6. Byggeområde, spesialområde bevaring og allmennyttig formål**6.1 Formål****Felt B1:**

Det tillates ikke bevertning med nattdrift mellom kl. 23.00-07.00.

Sone I skal benyttes til boliger.

Sone II skal i hovedsak benyttes til boliger. Bevertning kan tillates i inntil 1/3 del av 1. etasje i sør ved ny gangbro.

Sone III skal i hovedsak benyttes til boliger. Forretning, bevertning og kontor kan tillates i deler av 1. og 2. etasje, og i hele 3. og 4. etasje. I 3. etasje (gateplan) skal hoveddelen av bruksarealet benyttes til forretningsvirksomhet.

Sone IV skal benyttes til kontorer **og boliger**. **Boliger tillates imidlertid ikke i 1. etasje.** Bevertning og forretning kan tillates i 1. etasje, ~~og boliger fra og med 4. etasje.~~

Felt BH1: Skal benyttes til barnehage med tilhørende uteareal. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne utenom vanlig åpningstid.

Felt B2: Skal benyttes til boliger.

Felt B1 og B2: Ubebygde arealer skal benyttes til felles uteoppholdsarealer for begge felt.

6.2 Grad av utnytting

Ved beregning av grad av utnytting skal underjordiske garasjeanlegg og kjellere som ikke benyttes til oppholdsarealer, ikke medregnes.

Underjordisk parkeringsanlegg kan innpasses innenfor grense vist på plankartet i to plan på maks. 20 245 m².

Felt B1: I sone I-III tillates maksimalt 18 750 m² T-BRA til bolig. I sone II-III tillates maksimalt 3 080 m² T-BRA til bevertnings-, kontor- og forretningsarealer. I sone IV tillates maksimalt 6 720 m² T-BRA til bolig, bevertnings-, kontor- og forretningsarealer, hvorav maksimalt 2 160 m² T-BRA kan være til bolig. Arealer til forretning skal samlet ikke overstige 2000 m² T-BRA. Arealer til bevertning skal samlet ikke overstige 1500 m² T-BRA.

Felt B2: kan bebygges med maksimalt 16 700 m² T-BRA til bolig.

Felt BH1: kan totalt bebygges med maksimalt 490 m² T-BRA til barnehageformål (hvorav ca. 260 m² T-BRA er eksisterende bebyggelse).

6.3 Leilighetsfordeling

Det skal i hovedsak være gjennomlyste leiligheter, og det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller gate. Det tillates ingen 1-roms leiligheter, og det skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minimum 20 % 4-roms leiligheter eller større, forøvrig 3-roms leiligheter.

For boliger i felt B1, sone IV skal leilighetsfordeling være: maks. 20 % leiligheter på 40-50 m², min. 30 % leiligheter på 50-80 m² og min. 50 % leiligheter på 80 m² og større.

Ved dokumentasjon av spesielle behov for annen leilighetsfordeling, kan Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rammesøknad godkjenne annen fordeling av leilighetsstørrelser.

6.4 Uteoppholdsareal

Felt B1 (sone I, II og III) og B2: Det skal avsettes minimum 25% av boligens T-BRA til uteareal inkl. takterrasser og balkonger. 80 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Felt BH1: Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 1500 m².

§ 7. Offentlig trafikkområde, gang-/sykkelvei

Området skal opparbeides som gang-/sykkelvei som en del av ny tverrforbindelse mellom Alexander Kiellands plass og nordre Grünerløkka.

§ 8. Friområde

Friområdene skal opparbeides parkmessig, og det skal opparbeides turvei langs Akerselvas vestre bredd sør for ny gangbro. Turveien må tilknyttes gang-/sykkelveien i Darresgate, slik at denne får forbindelse med turveinettet og ny gangbro over Akerselva.

Større trær og annen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 9. Spesialområde bevaring

Bygning og fabrikkpipe som ligger innenfor byggegrense vist på plankartet skal bevares. Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. Også fabrikkpipe med fundament skal ivaretas med størst mulig opprinnelighet i eksteriøret.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som nevnt ovenfor.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10. Fellesområde

Felles avkjørsel til underjordisk garasjekjeller sør for Darres gate er for felt B2.

Felles avkjørsel til underjordisk garasjekjeller nord for Darres gate er for felt B1 og felt BH1.

Felles avkjørsel fra krysset Darresgate/Hauchsgate til Sannerbrua skal være tilgjengelig bare for store kjøretøy og utrykningskjøretøy til næringseiendommene langs Darres gate og nordvest for Sannerbrua, gnr. 219 bnr. 193, 197 og 263 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 11. Atkomst og parkering

Bilparkering skal anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo indre by, og innpasses i garasjekjeller. Det tillates maksimum 10 parkeringsplasser for besøkende på terreng langs felles avkjørsel i Darres gate. Det skal benyttes laveste parkeringsnorm for næringsdelen, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Parkeringsplasser til nordre og søndre kvartal av felt B1, BH1 og B2 skal være i garasjekjeller med to atkomster fra Hauchsgate som vist på plankartet.

Det skal anordnes minimum 1 sykkelparkering pr leilighet for beboerne. Sykkelparkeringen må ikke gå på bekostning av uteoppholdsarealet, og bør innordnes under tak og med mulighet for å stenge arealet fra offentligheten.

§ 12. Støy og forurensning

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei iht. de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Luftforurensning skal tilfredsstilles iht. SFT- rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles iht. rapport om «Anbefalte faglige normer for inneklima» fra Statens institutt for Folkehelse (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

§ 13. Rekkefølge bestemmelser

Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis.

Utearealer, offentlig gang-/sykkelvei, turveier og felles avkjørsel skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for byggeområdet gis. Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak som naturlig knytter seg til utbyggingsfasen.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600988299
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
971040823

Navn
OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
829350122

Navn
JM BYGGHOLT AS

Adresse
Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
0301 218 248

Nye seksjoner

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

03.11.2010 13:57

Side 1 av 4



Doknr: 865264 Tinglyst: 05.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPİ
GEODATAAVDELINGEN



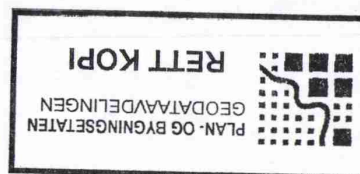
03.11.2010
Bent Hansen

Melding til tinglysing

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

03.11.2010 13:57

Side 2 av 4

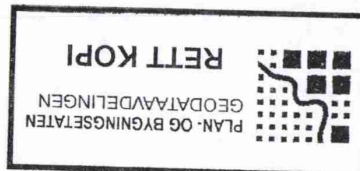


03.11.2010
Bente Hansen

Melding til tinglysing

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

03.11.2010
Benk Hans



Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

03.11.2010
Bent Hansen



JM Byggholt AS org nr: 829 350 122

Region Oslo

PB 33

1306

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823
BÆRUM POSTTERMINAL

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				0				= nevner:											

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato

Utstederens underskrift

27.5.10

Etter avtale med Kjell Systad
er det gjort rettelse i pkt. 5
07.07.2010. HINO. #16.10

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
~~☒ alle boligene inngår i en sameieeksjon bolig~~
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Rud, den 27.5.10

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

JM BYGGHOLT AS

MAGNUS BERG

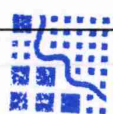
ANDERS T. GUNDERSEN

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
218	248
Festenr.	Snr.
	1-105
Kommune	
Dato	Stempel og underskrift
1/11-2010	Bent Danielsen

 **Plan- og bygningsetaten**
 TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

Plass for tinglyingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
27.5.10	

Waldemars Hage 2 Elveblokk

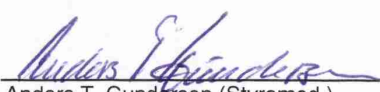
Gnr 218, bnr 248 i Oslo (Darres gate 30)

Vedlegg til seksjonsbegjæring

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

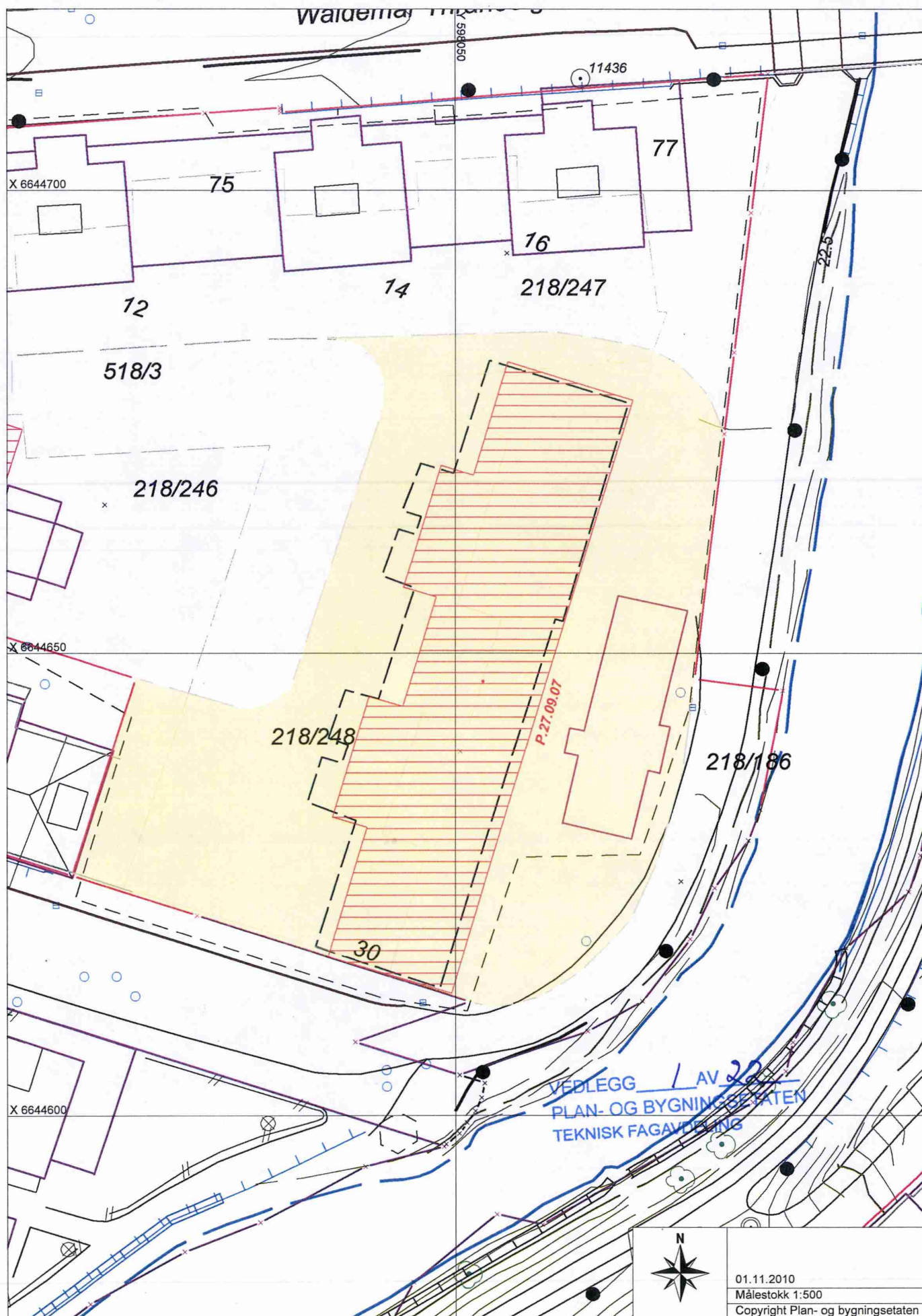
Seks- nr	For- mål	Brøk (Teller)	Tilleggs- del
053	B	63	BG
054	B	37	BG
055	B	47	BG
056	B	47	BG
057	B	35	BG
058	B	31	BG
059	B	47	BG
060	B	47	BG
061	B	47	B
062	B	71	B
063	B	37	B
064	B	37	B
065	B	47	B
066	B	94	B
067	B	78	B
068	B	47	B
069	B	71	B
070	B	37	B
071	B	37	B
072	B	47	B
073	B	94	B
074	B	78	B
075	B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

JM Byggholt AS

Rud, den 27.5.10
Kjell Systad
Anders T. Gundersen (Styremed.)

Sum tellere	6206
(=nevner)	


Magnus Berg (adm dir)



SEKSJONERING

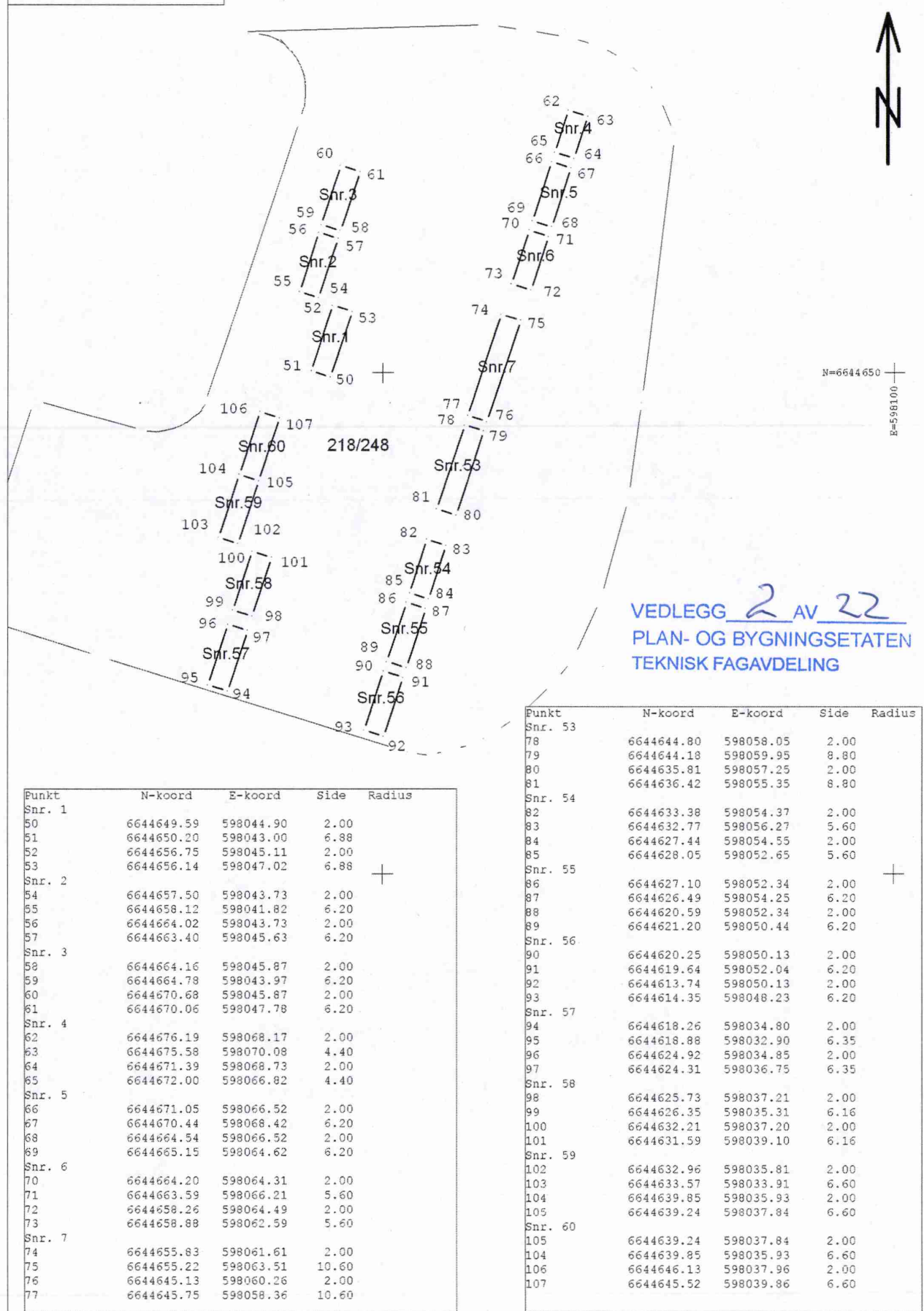
Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 218 Bnr.: 248

Adr.: Waldemars hage 3

Saksnr.: 201006271-7 24.10.2010

Målestokk: 1:500





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

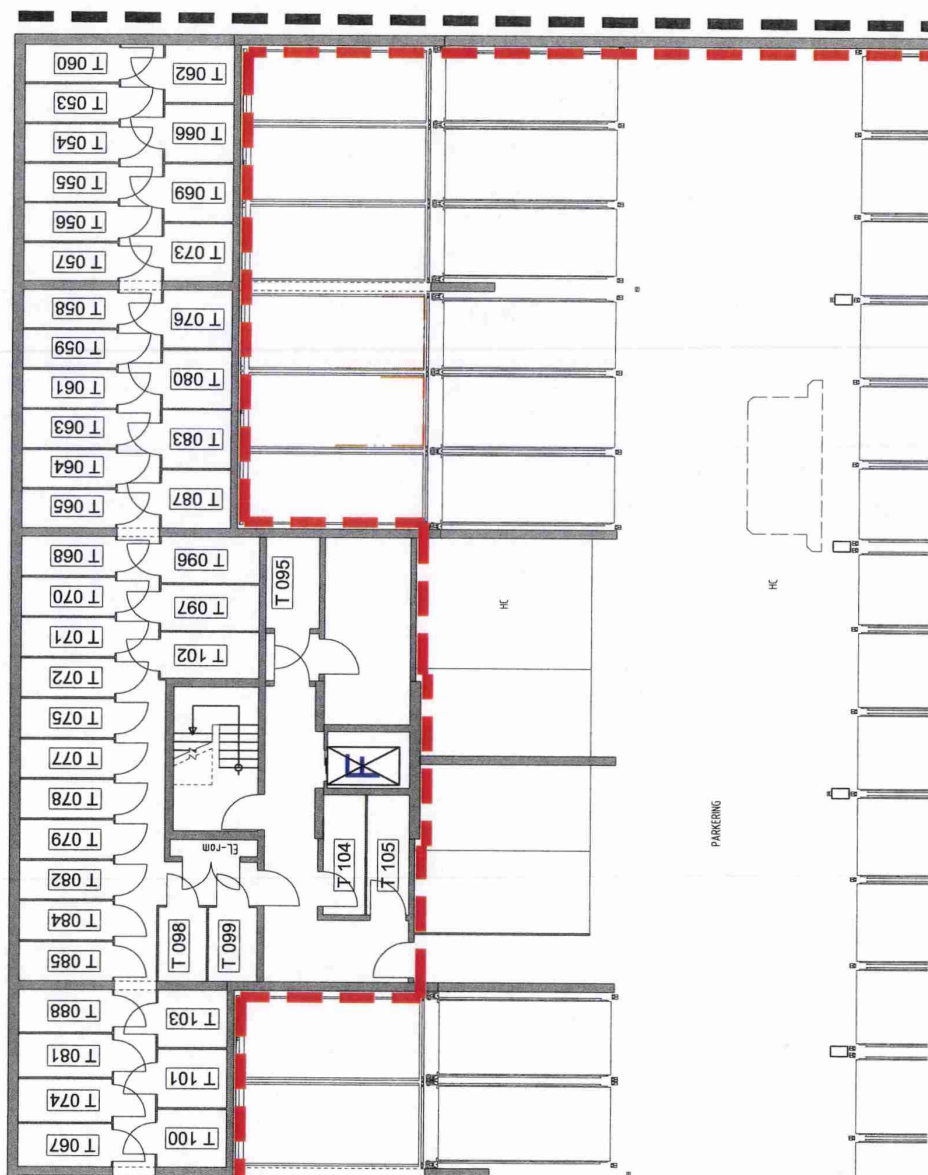
TEGNFORKLARING

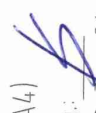
- Eiendomsgrense
- Grense volumeiendom (518/3)
- T 001 Tilleggsareal

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



Byggholt



WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN U1, ETASJE, SØNDRE DEL
MÅLESTOKK 1:200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign: 
S. 3 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

TEGNFORKLARING

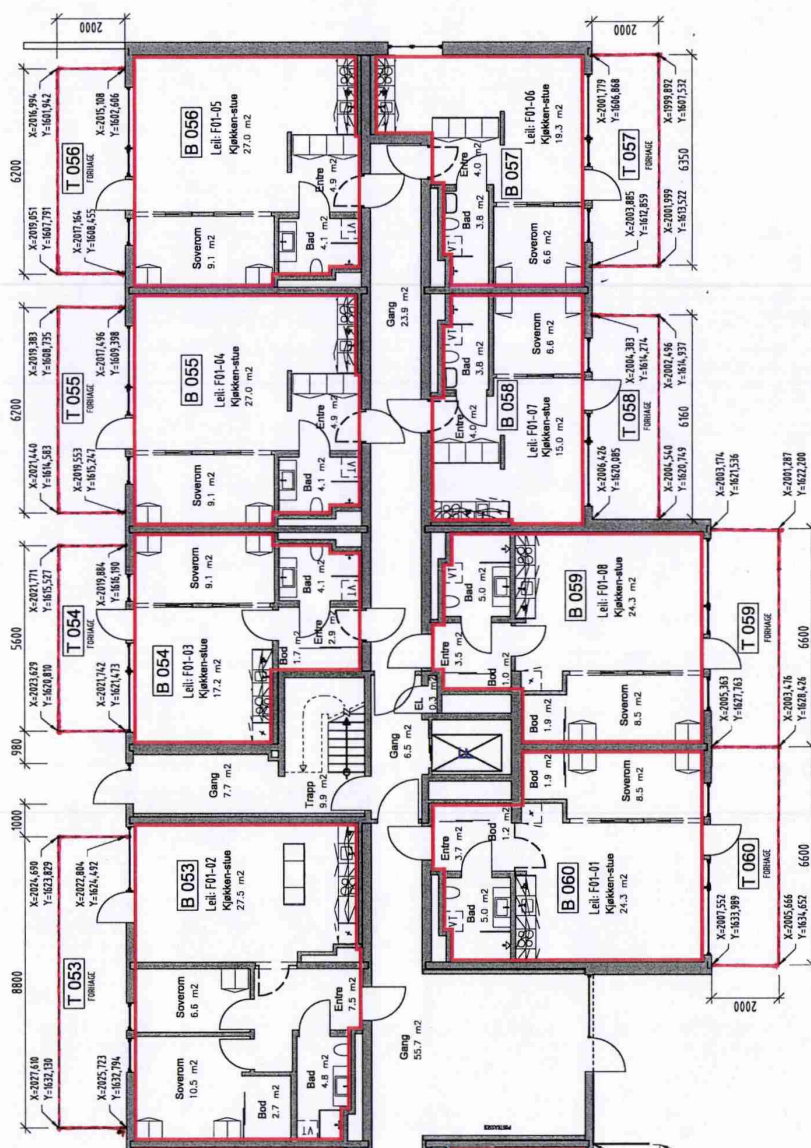
-  Eiendomsgrense
-  Grense volumeiendom (518/3)
-  Tilleggsareal

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



Byggholt

VEDLEGG 5 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

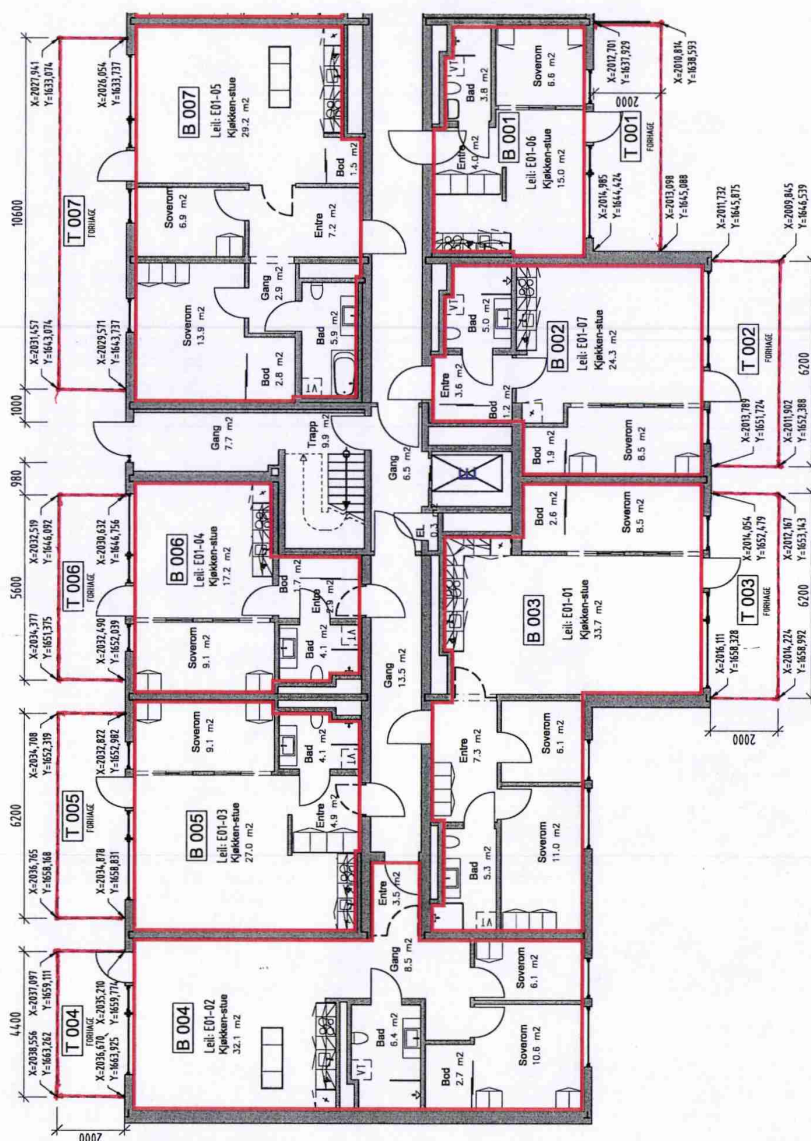
COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

TEGNFORKLARING
— Seks jonsgrense
[B 001] Seks jons bolig
[T 001] Tilleggsareal

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



Byggholt



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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

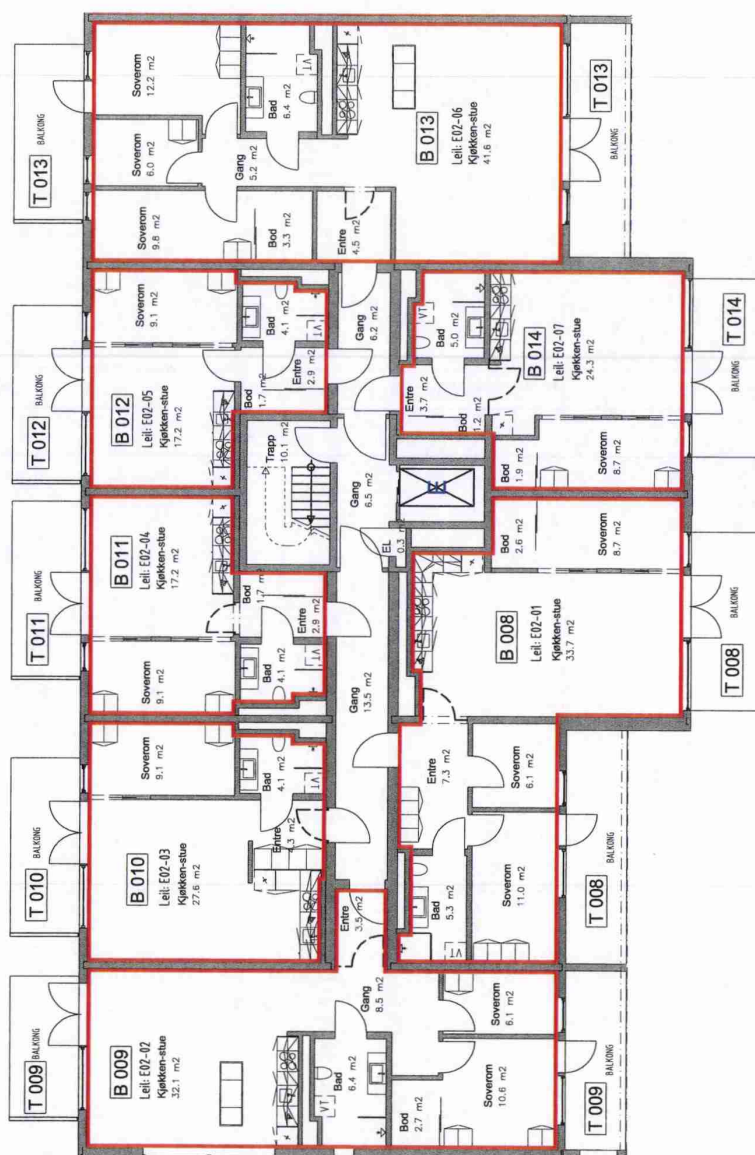
TEGNFORKLARING
— Seks jonsgrense
[B 001] Seks jons bolig
[T 001] Tilleggsareal

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



Byggholt

VEDLEGG 6 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 7 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

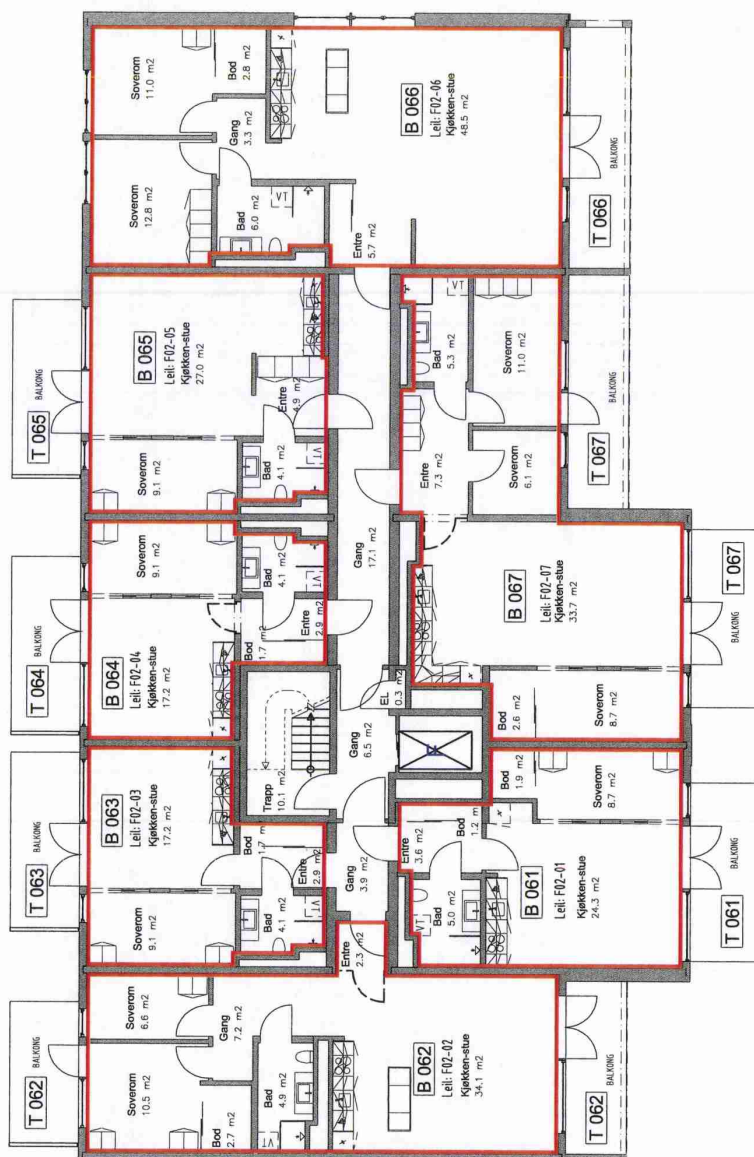


Byggholt

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [B 001] Seksjon bolig
- [T 001] Tilleggsareal

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



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



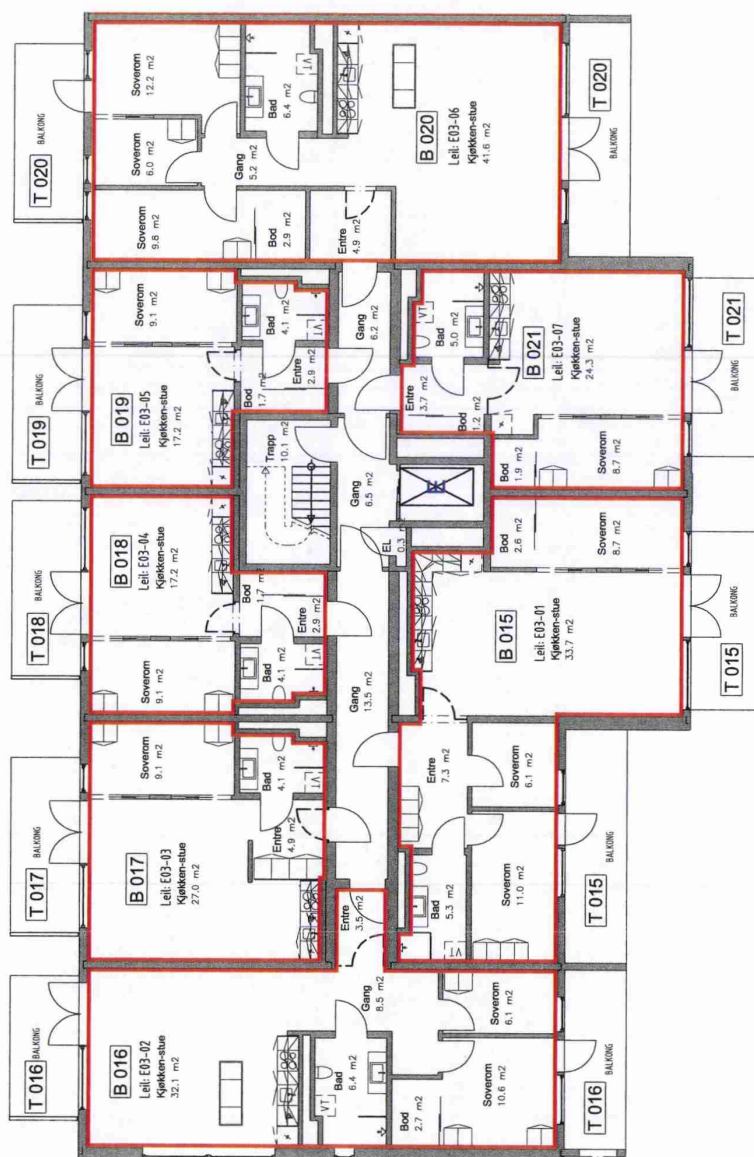
Byggholt

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

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

VEDLEGG 9 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK

GNR. 218, BNR. 248

PLAN 03. ETASJE, NORDRE DEL

MÅLESTOKK 1: 200 (A4)

Dato: 18/5-2010 Sign.:  S. 8 av 21

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

TEGNFORKLARING

— Seksjonsgrense

[B 001] Seksjon bolig

[T 001] Tilleggsareal

JM BYGGHOLT AS

Bærumsveien 473

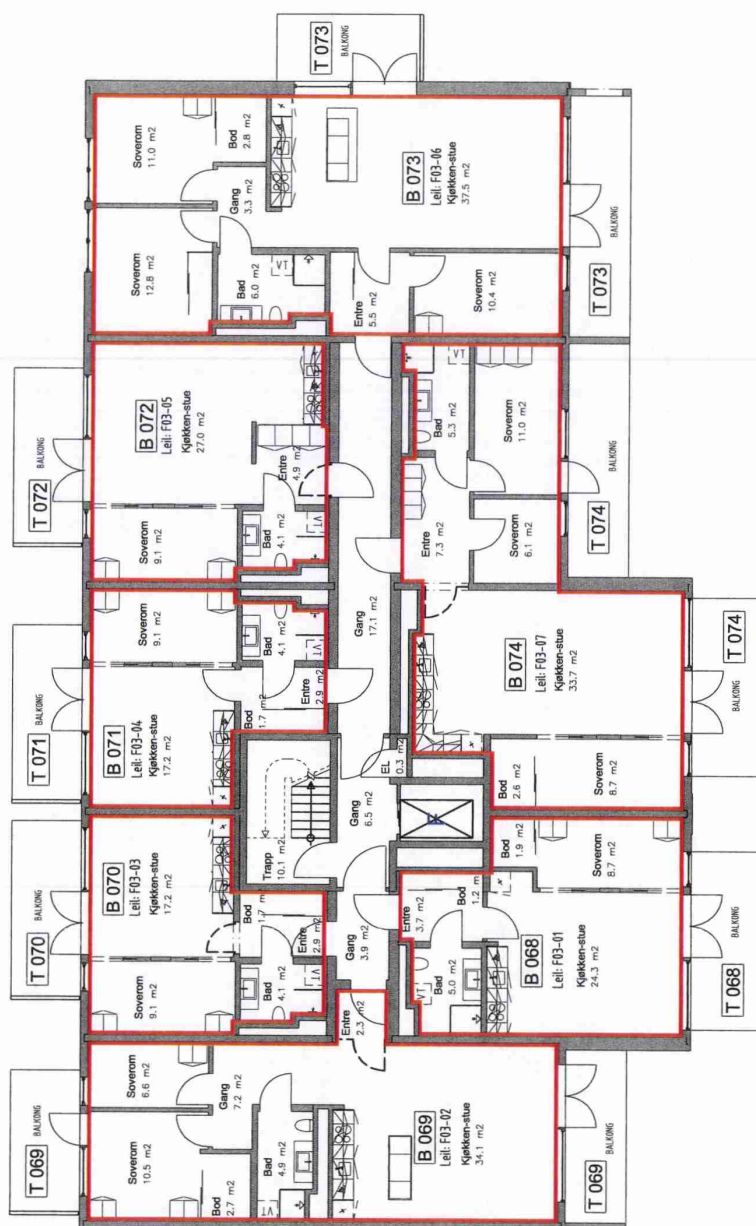
1351 Rud

Telefon 67 17 60 00

Epost: post@jmbyggholt.no



Byggholt



JM BYGGHOLT AS

Bærumsveien 473

1351 Rud

Telefon 67 17 60 00

Epost: post@jmbyggholt.no



Byggholt

TEGNFORKLARING

— Seksjonsgrense

[B 001]

Seksjon bolig

[T 001]

Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK

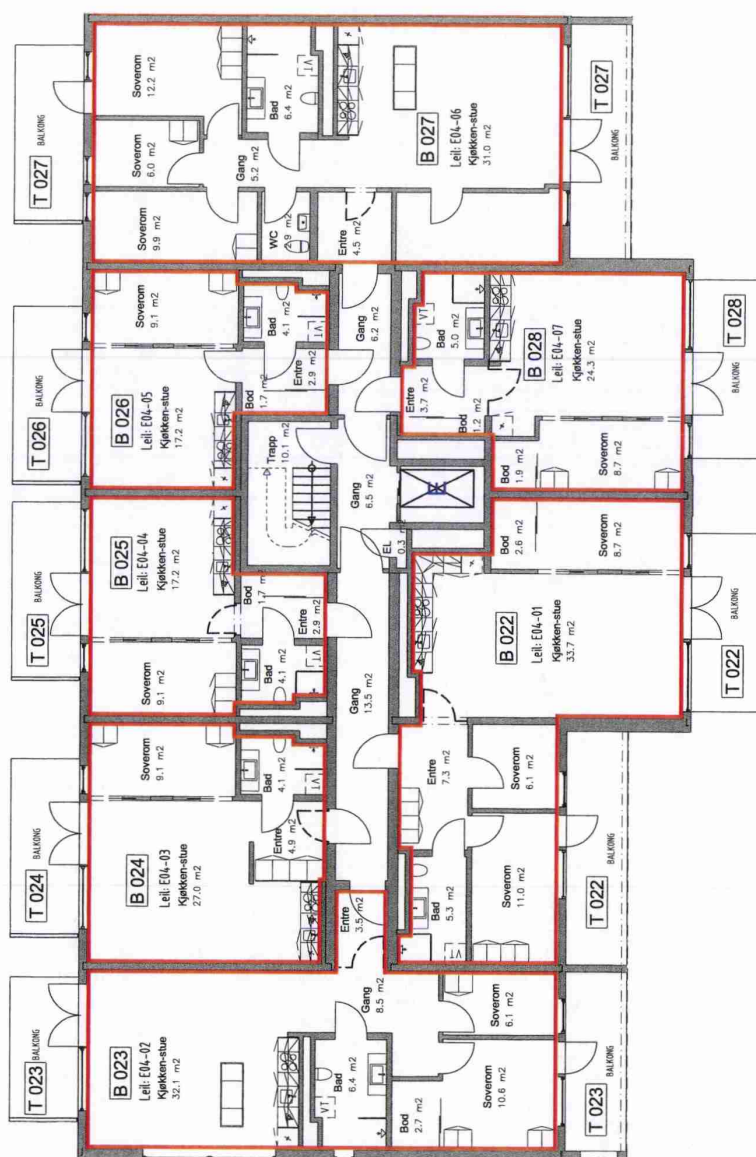
GNR. 218, BNR. 248

PLAN 03. ETASJE, SØNDRE DEL

MÅLESTOKK 1:200 (A4)

Dato: 18/5-2010 Sign: 

S. 9 av 21



VEDLEGG 11 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

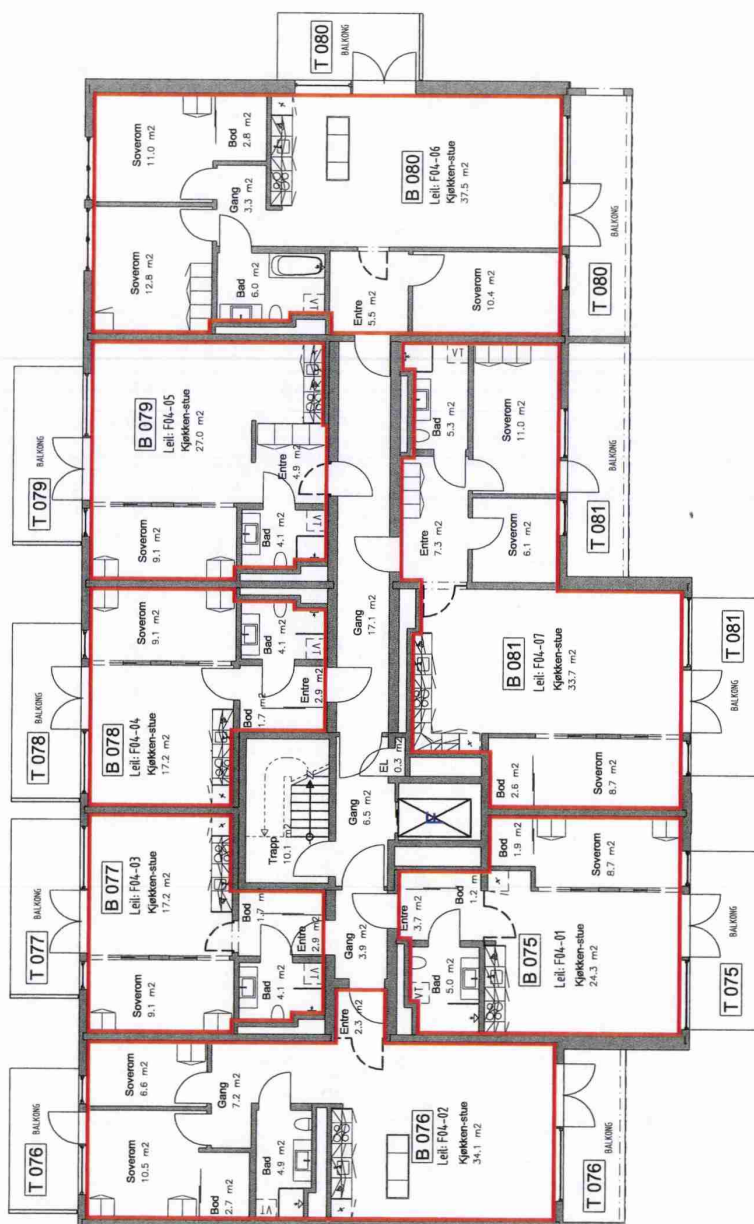


Byggholt

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [B 001] Seksjon bolig
- [T 001] Tilleggsareal

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



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

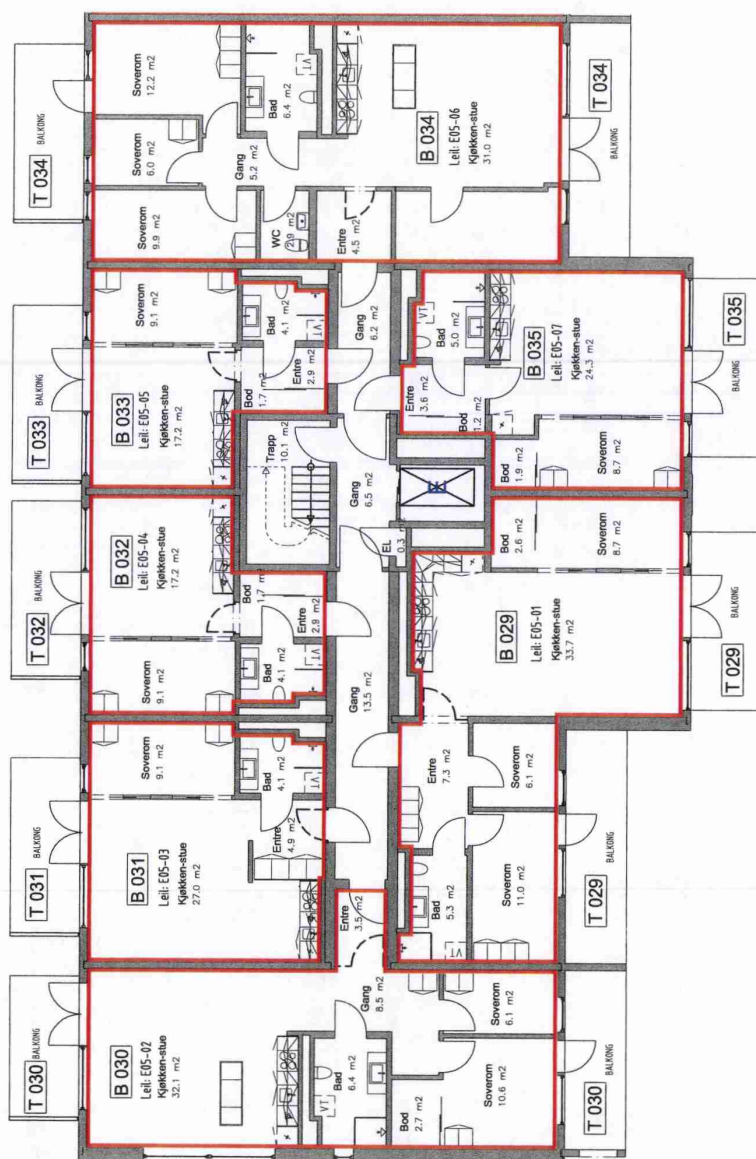


Byggholt

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- B 001 Seksjon bolig
- T 001 Tilleggsareal

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



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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

TEGNFORKLARING

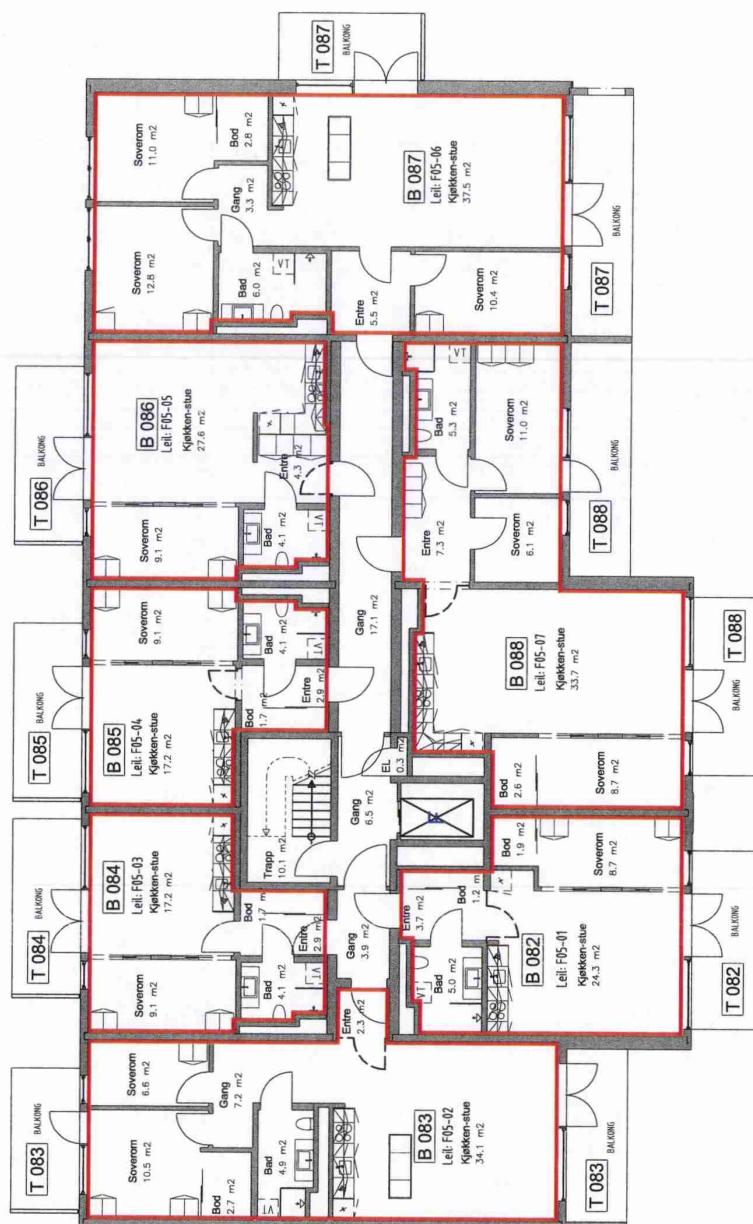
-  Seks jonsgrense
-  Seks jon bolig
-  Tilleggsareal

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



Byggholt

VEDLEGG 13 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 14 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

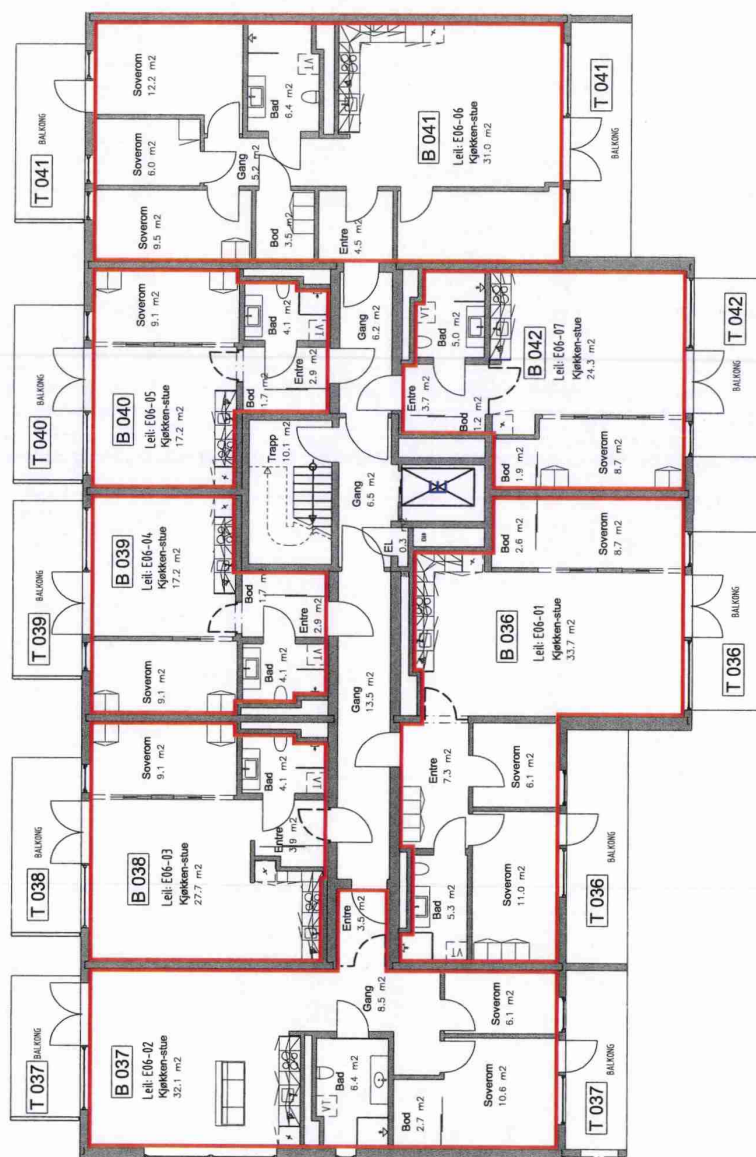


Byggholt

TEGNFORKLARING

- Seks jonsgrense
- [B 001] Seks jon bolig
- [T 001] Tilleggsareal

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



VEDLEGG 15 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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



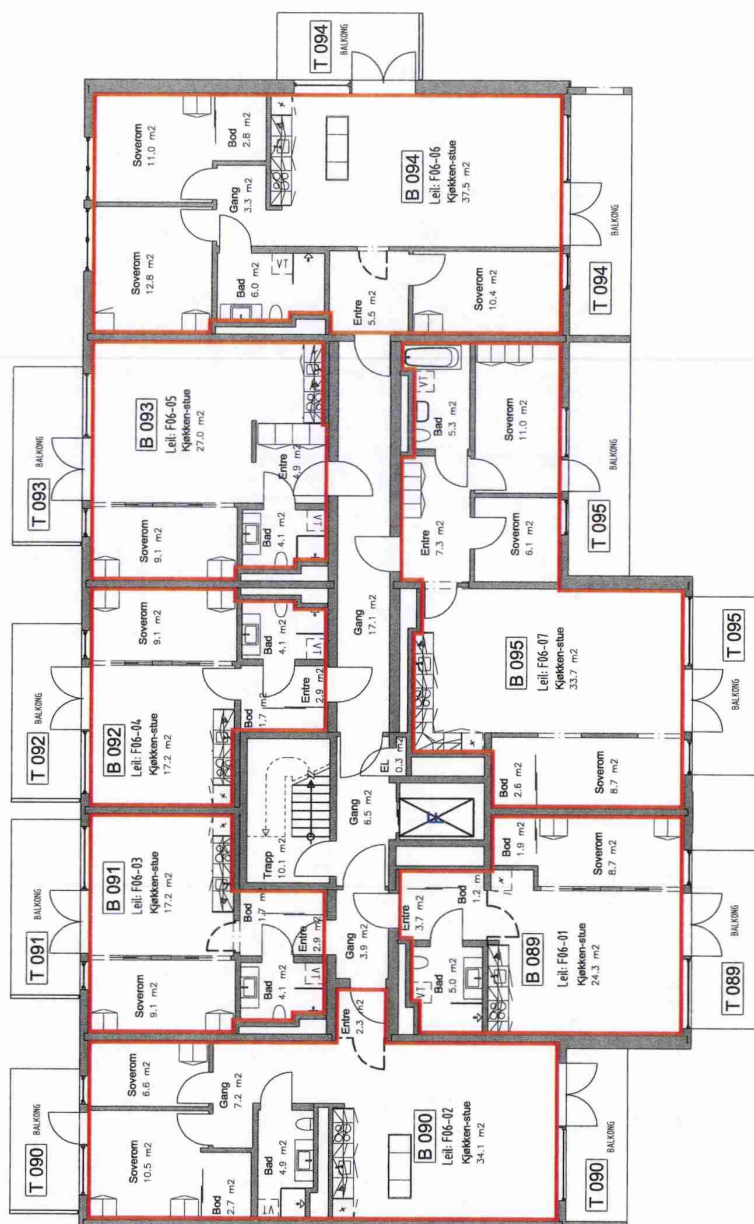
Byggholt

TEGNFÖRKLARING

— Seksjongsgrense
B 001 Seksjon bolig
T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS



VEDLEGG 16 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

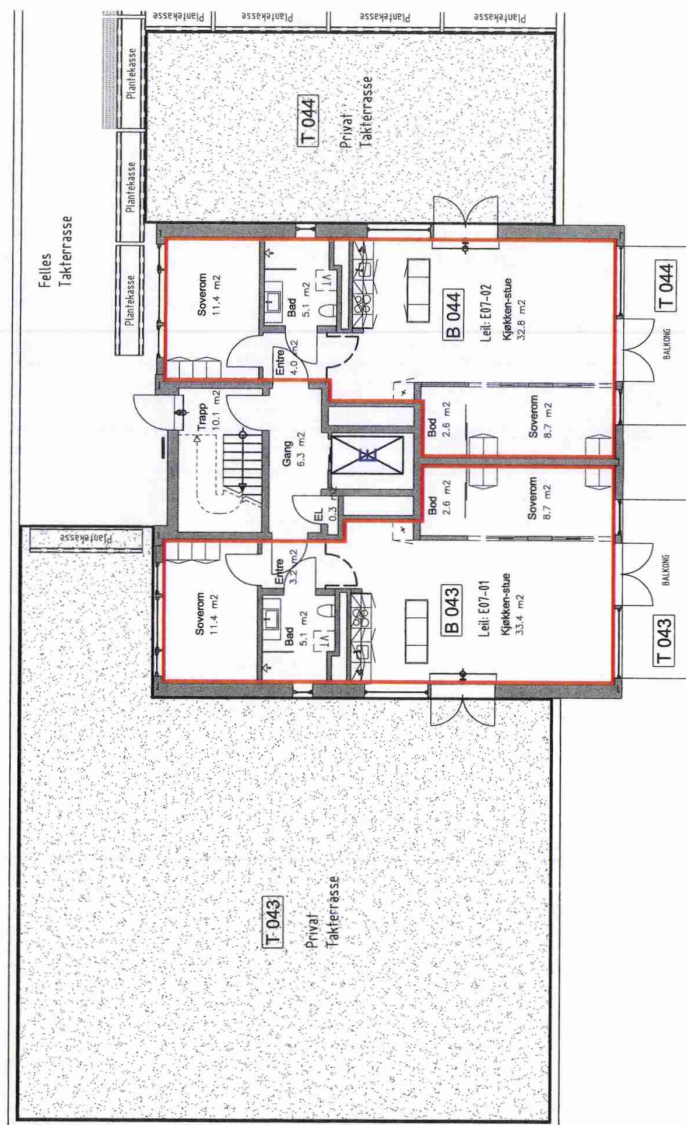


Byggholt

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [B 001] Seksjon bolig
- [T 001] Tilleggsareal

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



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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

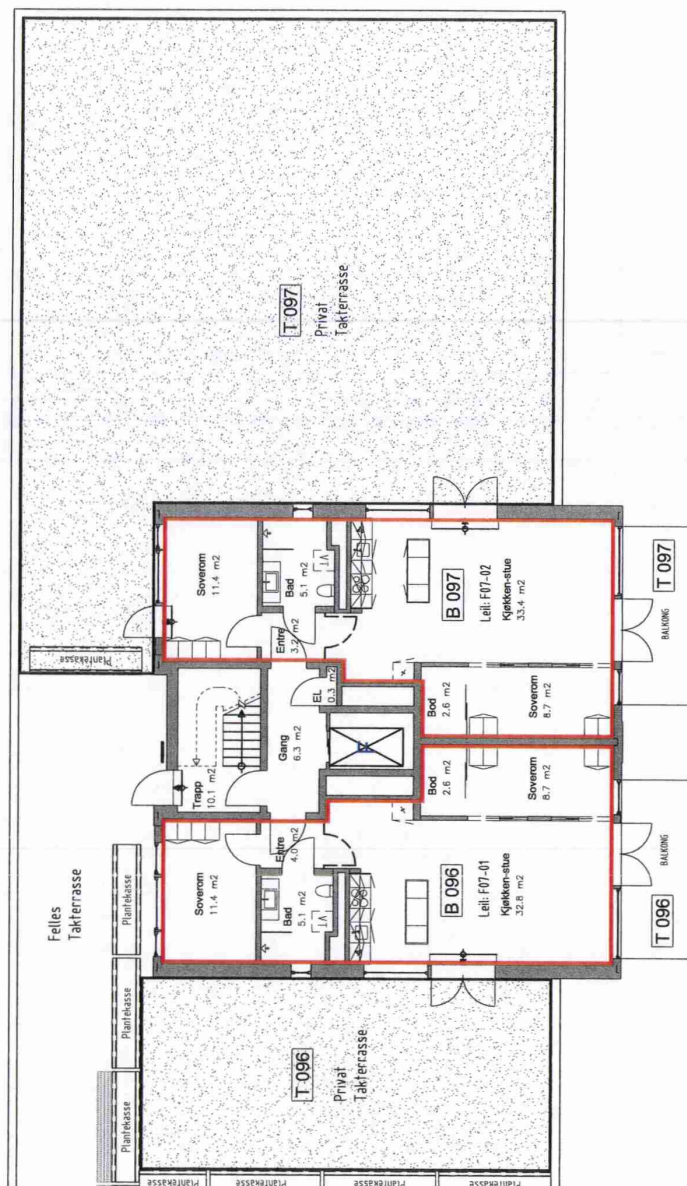
TEGNFORKLARING
— Seksjonsgrense
[B 001] Seksjon bolig
[T 001] Tilleggsareal

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



VEDLEGG 17 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 18 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

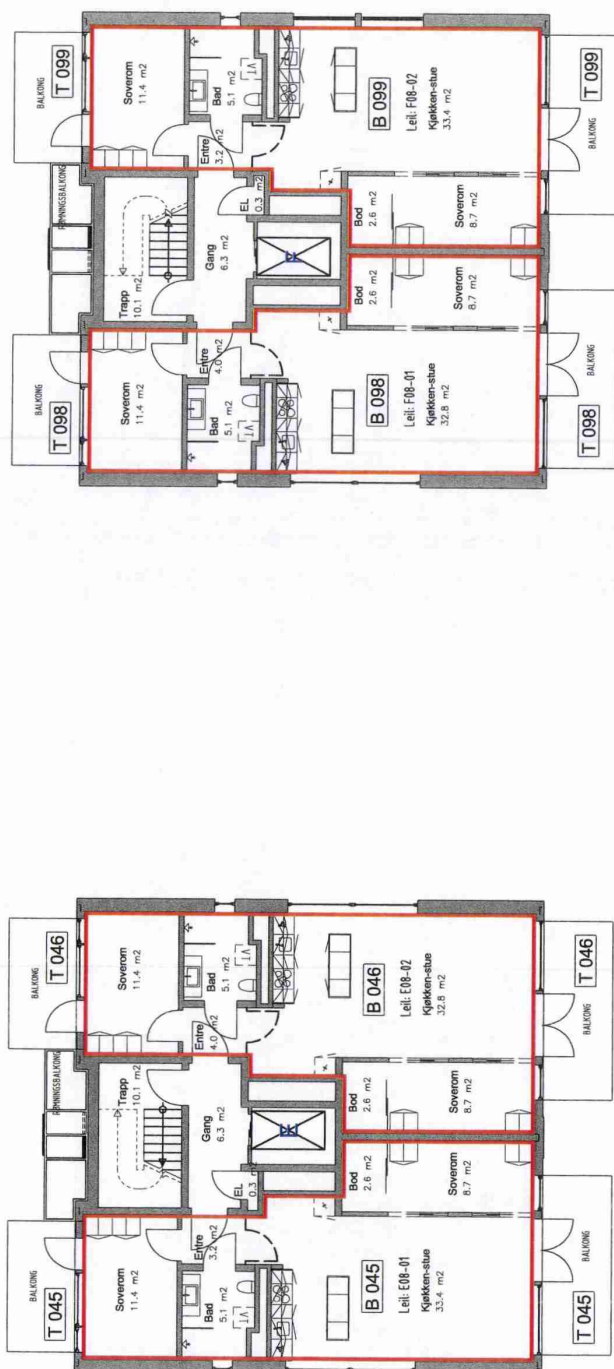


Byggholt

TEGNFORKLARING
— Seksjonsgrense
[B 001] Seksjon bolig
[T 001] Tilleggsareal

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

VEDLEGG 19 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



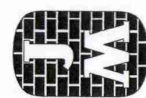
JM BYGGHOLT AS

Bærumsveien 473

1351 Rud

Telefon 67 17 60 00

Epost: post@jmbyggholt.no



Byggholt

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [B 001] Seksjon bolig
- [T 001] Tilleggsareal

WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK

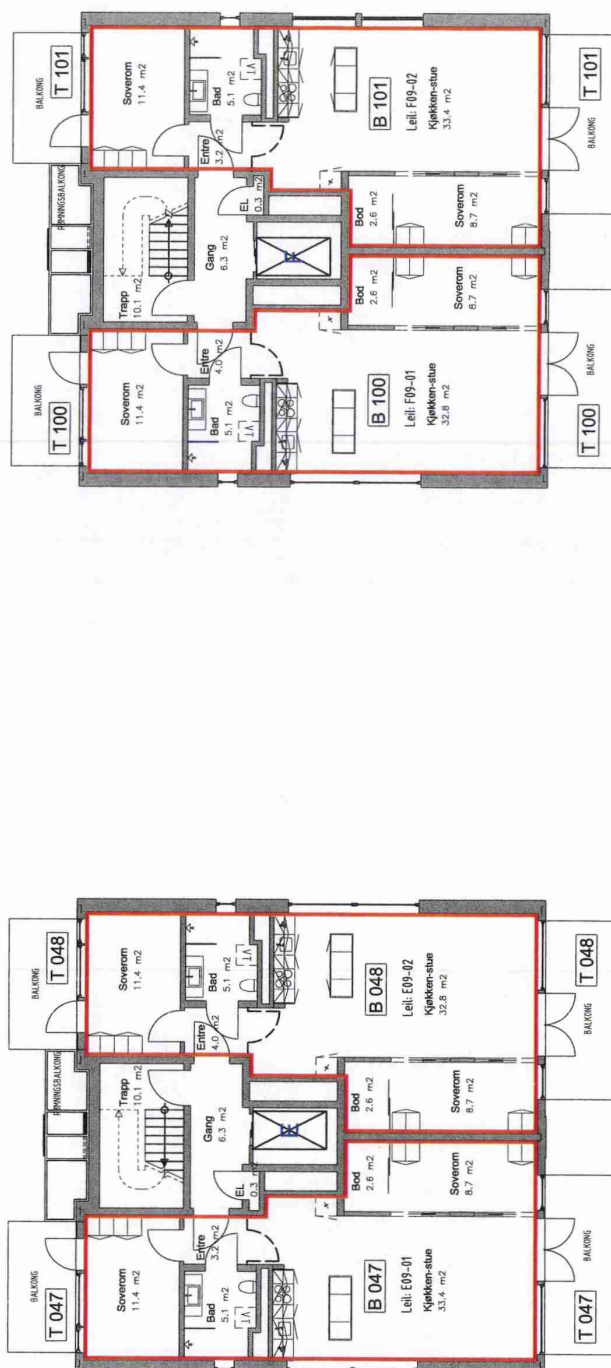
GNR. 218, BNR. 248

PLAN 08, ETASJE, Darres gate 30

MÅLESTOKK 1: 200 (A4)

Dato: 18/5-2010 Sign.: *B*
S. 18 av 21

VEDLEGG 20 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TEGNFORKLARING

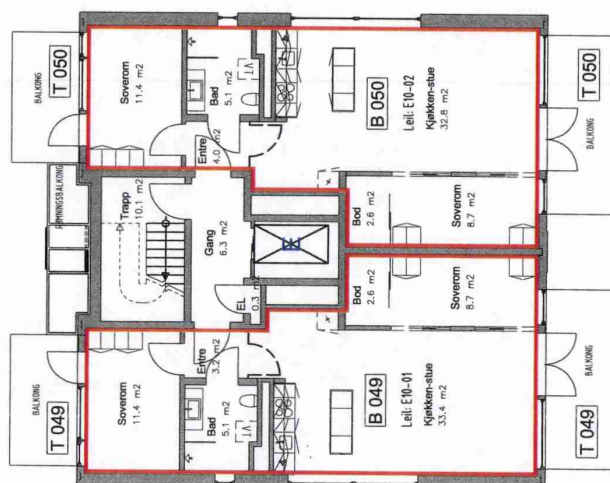
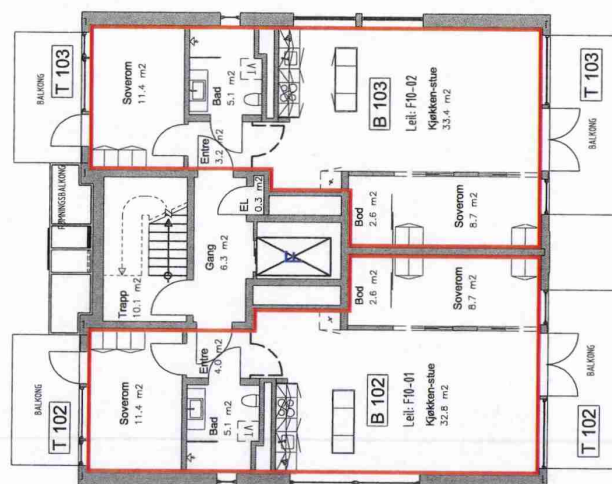
- Seksjonsgrense
- [B 001] Seksjon bolig
- [T 001] Tilleggsareal

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



Byggholt

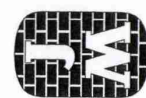
WALDEMARS HAGE 2, ELVEBLOKK
GNR. 218, BNR. 248
PLAN 09. ETASJE, Darres gate 30
MÅLESTOKK 1 : 200 (A4)
Dato: 18/5-2010 Sign.: *[Signature]*
S. 19 av 21



VEDLEGG 21 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

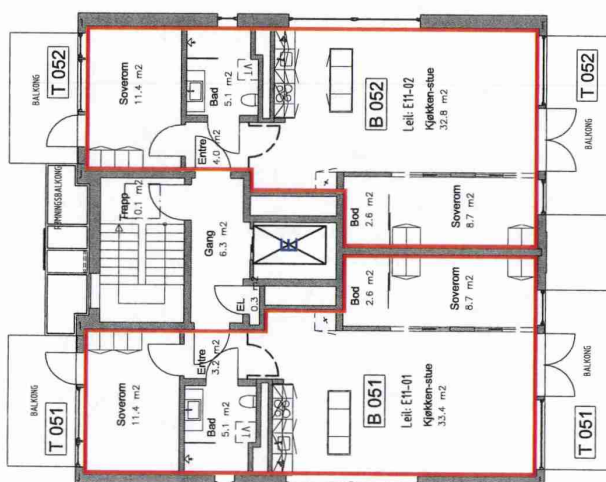
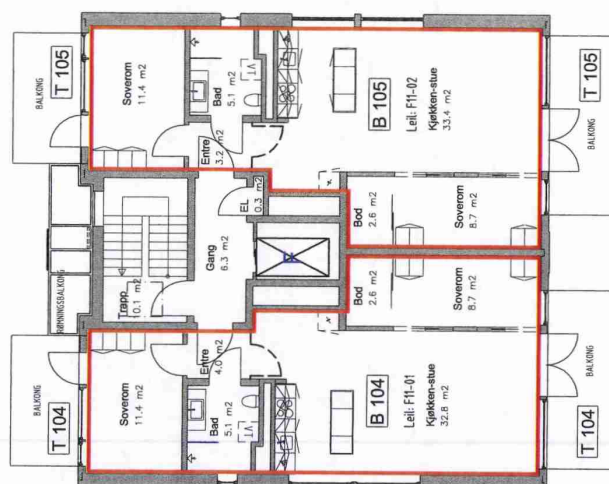
TEGNFORKLARING
— Seksjonsgrense
[B 001] Seksjon bolig
[T 001] Tilleggsareal

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



Byggholt

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



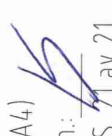
VEDLEGG 22 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TEGNFORKLARING
— Seks jongs grense
[B 001] Seks jon bolig
[T 001] Tilleggsareal

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



Byggholt

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