

WALDEMARS HAGE

Darres gate 30



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 300 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2937 m<sup>2</sup> (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

133 590,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

5 433 590,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

3 274,- pr. mnd

ETASJE

2

FELLESFORMUE

35 566,-

BYGGEÅR

2009

BRA-I/BRA TOTAL

46/49 kvm

ENERGIKLASSE

D

# Din megler



## Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

[didrik.tollefsen@emera.no](mailto:didrik.tollefsen@emera.no)

+47 469 28 782



## 2-roms selveier i Waldemars Hage | 2009 | Vestvendt balkong på 10 m<sup>2</sup> med sol fra ettermiddagen | Skjermet ved Akerselva

Velkommen til Darres Gate 30 H0202! En moderne selveierleilighet i Waldemars Hage, tilbaketrukket fra støy og trafikk.

Leiligheten ligger idyllisk til ved elvebredden langs Akerselva, omgitt av parkområder. Her bor du sentralt, med Alexander Kiellands plass som et knutepunkt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Planløsningen inkl. en praktisk entré, et romslig bad, soverom med omkleddingsrom samt en åpen sosial stue-kjøkkenløsning. Den vestvendte balkongen på 10 m<sup>2</sup> har gode solforhold fra ettermiddagen.

### Høydepunkter:

- Lyst, velholdt og tidløst
- Bygg fra 2009 med heis
- Moderne bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Marbodal-kjøkken m/hvitevarer
- Malte overflater (2023)
- A-konto varme/strøm og Internett inkl.
- 3 m<sup>2</sup> Kjellerbod
- Kollektivknutepunkt

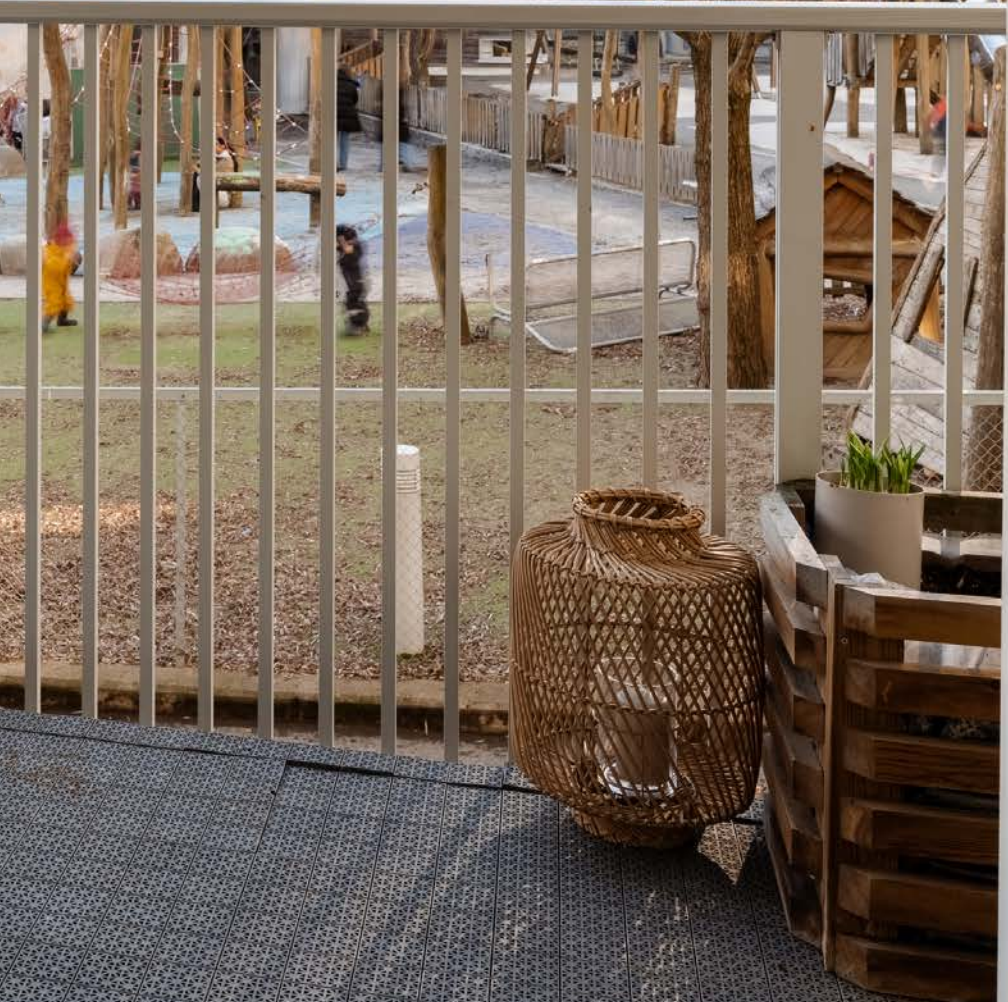












































JOHN KITCHEN - MORNING GLORY ON THE VINE  
PUSHWAGNERS SOFT CITY























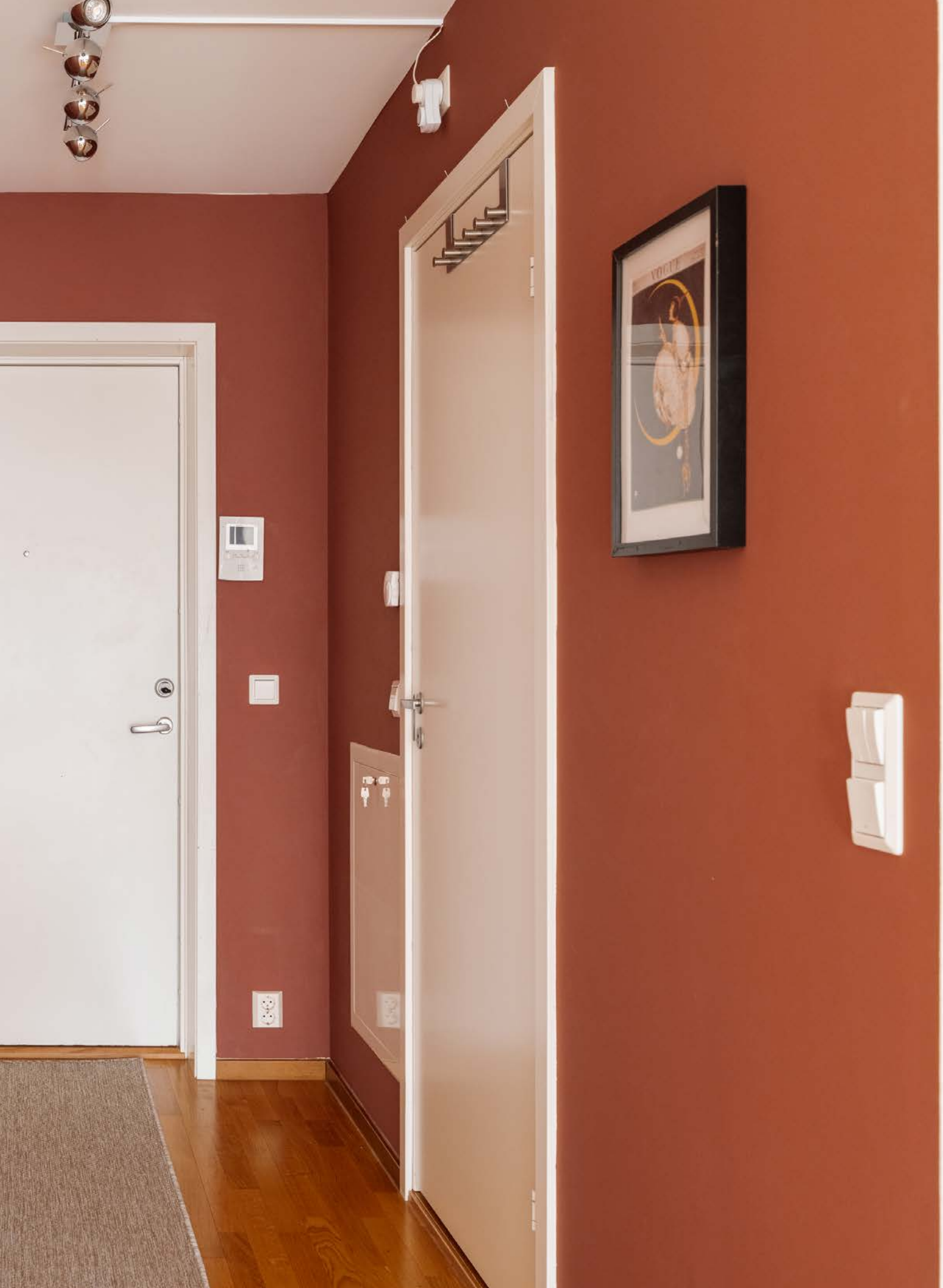






















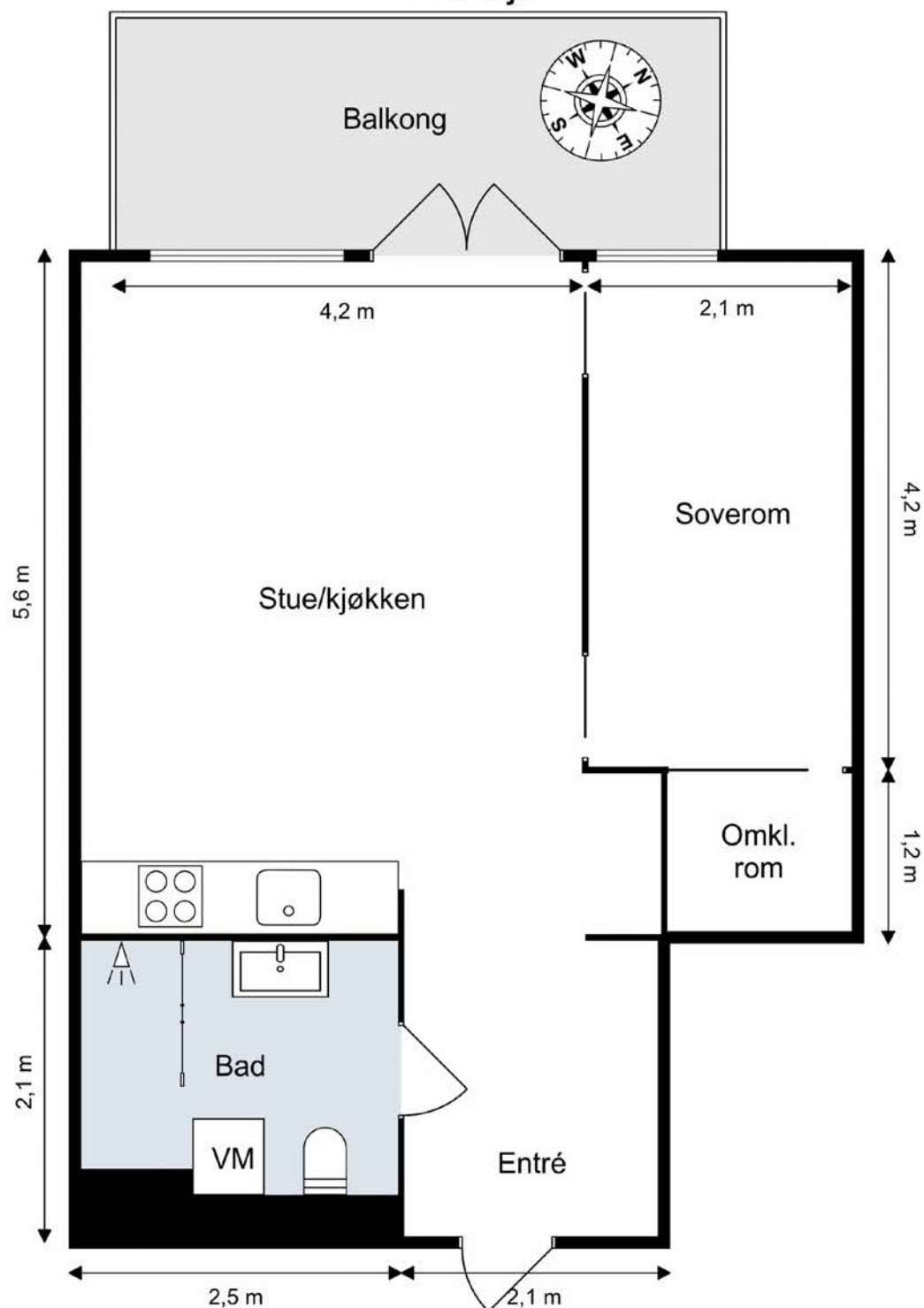


# Plantegning



# Darres gate 30, 0175 OSLO

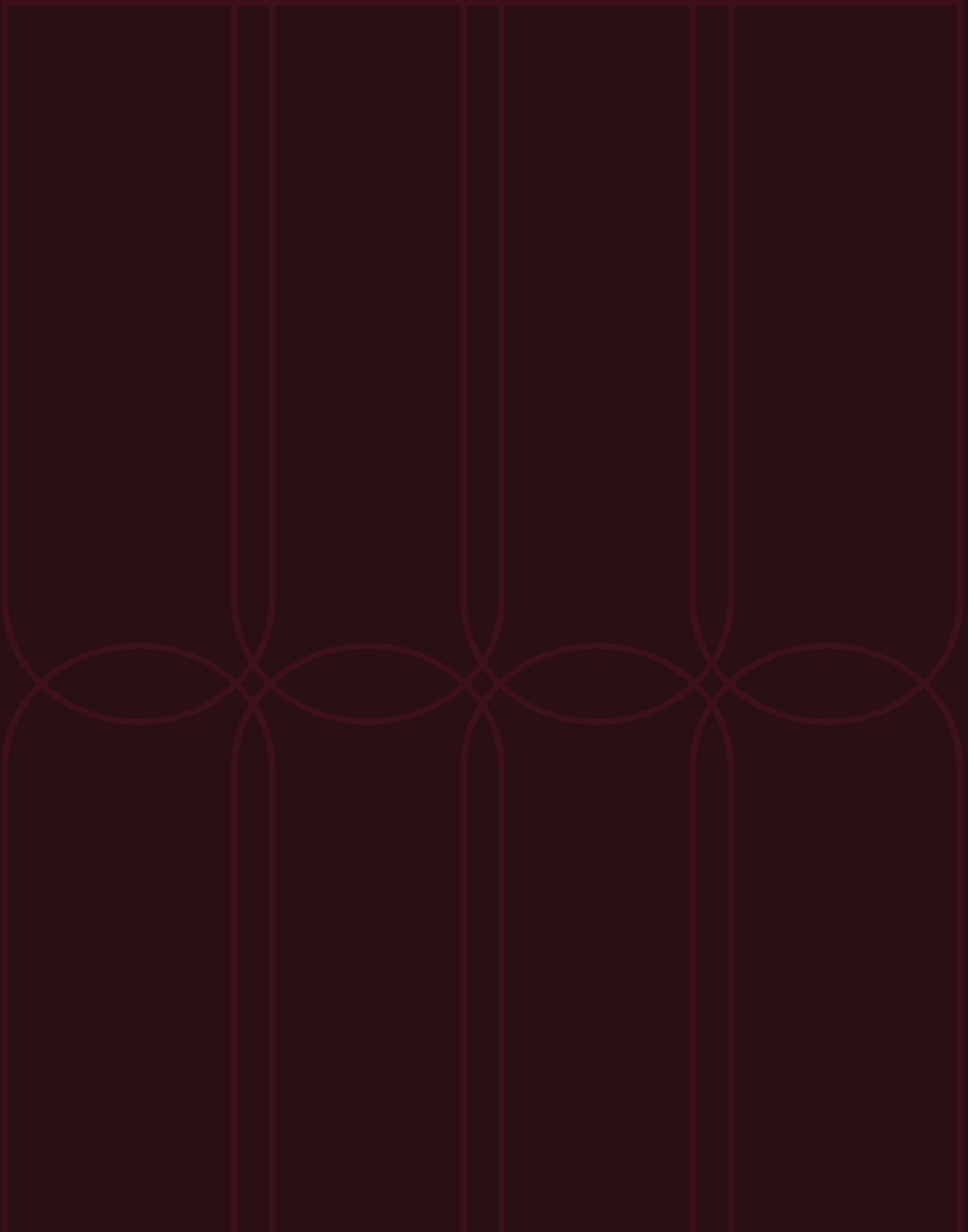
## 2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

DARRES GATE 30

# OM EIENDOMMEN



## Økonomi

### Prisantydning

Kr 5 300 000

### Omkostning kjøper

5 300 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

132 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantebokument)

133 590 (Omkostninger totalt)

5 433 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

152 090 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 652 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

### Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 433 590

### Felleskostnader

Felleskostnader nr 3274- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- A-konto varme/strøm 782,00

- Felleskostnader 2 302,96\*

- Internett 179,00

Totalt felleskostnader pr. månedlig intervall: kr 3 273,96-

\*Felleskostnadene inkluderer bl.a. vaktmester, vask av fellesarealer, vedlikehold av uteområder, avfallscontainere to ganger i året, honorarer, personalkostnader, drift og vedlikehold, forsikringer og kommunale avgifter.

På grunn av prissjåning og rentesjåning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet. Styret i sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservice tjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinerer 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/søler sende inn skjema for avlesing av strøm til Techem AS pr e-post: kundeservice@techem.no.

### Eiendomsskatt

Boligen har ikke blitt ilagt eiendomsskatt i følge sølger.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisten: <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-mating/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

### Fellesgjeld

Det er pr. 09.02.2026 ingen gjeld registrert på boligen.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 09.02.2026 ingen lån registrert på sameiet.

### Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning.

### Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd/Bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Grunnpakke kabel-tv må evt. bestilles og belastes av den enkelte eier.

### Formue:

Andel fellesformue: Kr 35 566 pr. 31.12.2025

### Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 252 540 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 010 159 (2024)

Info om formuesverdi: Skattetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skattetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leligheten ligger idyllisk til i Waldemars Hage, helt nede ved elvebredden langs Akerselva og omgitt av parkmessige grøntarealer. Området er sentralt og svært ettertraktet, like ved Alexander Kiellands plass som et naturlig knutepunkt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Her bor du med umiddelbar nærhet til noen av Oslos mest populære parker og rekreasjonsområder, som Iaparken, Sofienbergparken, Birkelunden og St. Hanshaugen park. Om sommeren fylles områdene med yrende folkeliv, arrangementer og konserter.

Kun få minutters gange unna finner du Vulkan med Mathallen Oslo, treningssenter, restauranter og konsertlokaler som er et pulserende samlingspunkt for mat, kultur og opplevelser. Nærområdet er opparbeidet med gangveier, hyggelige utearealer og egen brio over Akerselva som leder deg rett over til Grünerløkka. Langs elven kan du spasere sørover mot sentrum eller nordover forbi Nydalen, Frysja og videre inn mot Møllersvannet. Området byr også på et bredt aktivitetsutbud med fotballbaner, basketballbaner, lekkelasser, idrettshall og svømmehall i nærheten, samt moderne kinoanlegg på Ringnes Park Senter.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Rema 1000, Matkroken Kingsgate som også har søndagsåpent, Coop Mega og Meny samt ytterligere servicetilbud finnes på Kiellands Hus og St. Hanshaugen senter. Her bor du med et rikt utvalg av kaféer, restauranter, barer og kulturtilbud rett utenfor døren - et perfekt utgangspunkt for å utforske hele byen.

Offentlig kommunikasjon er svært god. Fra Alexander Kiellands plass går det hyppige avganger med buss og flytbus, blant annet busslinje FB64, FB6B, 21, 34 og 54. Det er ca. 600m til nærmeste trikestopp som er Birkelunden med linje 11, 12 og 18. Med bil tar det kun få minutter til Oslo S og Majorstuen, og kort vei videre ut av byen mot både Oslo lufthavn og Sandvika.

For barnefamilier er det gangavstand til Grünerløkka barneskole, Sofienberg ungdomsskole og Foss videregående skole, samt flere barnehager i området som blant annet Waldemars barnehage i nabobygget. I tillegg finnes det attraktive høyere utdanningsutbud i nærområdet, som Kunstskolen i Oslo, Arkitektur- og designskolen i Oslo og Høyskolen Kristiania.

Her får du en sjelden kombinasjon av sikkerhet og grønn beliggenhet midt i et av Oslos mest levende og attraktive byområder.

## Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

I følge meglerbrevet fra foretningstøtter har enkelte seksjonseiere kjøpt bruksrett til biloppstillingsplass i Waldemars Hage Garasjeleg. Megler har ikke undersøkt anledning til kjøp samt pris/fin. utarbeidelse av denne salgsoppgangen.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkingsstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeings tid, på plasser reservert for bebodere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene - innenfor sonene A, B, C, D og E - er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybridbiler: kr 3.850 per år

- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år

- Biler: kr 1.300 per år

- El-motorsykler og el-mopeder: kr 660 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se oslokommune.no - beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2937 m<sup>2</sup>

Opparbeidet selveierromt på 2937/kvm. Tomten er felles for sameiet, og er pent opparbeidet med asfalterte/steinbelagte adkomstveier, grassplen mot Akerselva og diverse beplantning.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierselskap

Objekttype: Eierselskap

### Ferdiggjett/ brukstillatelse:

Det foreligger ferdiggjett for Darnes gate 30 - Oppføring av boligblokk - Tidligere adresse Waldemar Thranes gate 75 - 77 og tidligere eiendom 218/186, datert 26.01.2016.

Ferdiggjett utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et sikringspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdiggjett foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemekt eller godkjent.

Det er søkt rammetillatelse for Darnes gate 30 - Påbygg/tilbygg pergola på takterrasse i 2019. Tillatelsen har utført de tiltaket ikke er satt i gang.

Lovlighet, byggetegninger:

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

Ferdiggjett/brukstillatelse datert 26.01.2016.

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning, vestvendt balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i 46 m<sup>2</sup>

BRA- e 3 m<sup>2</sup>

BRA- b 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 49 m<sup>2</sup>

TBA 10 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e 3 m<sup>2</sup> Kjellerbod (E0207)

2. etasje

BRA-i 46 m<sup>2</sup> Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup> balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GJA - summen av BRA og ALH. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup>; merket med E0207.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstem 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.

## Standard

Dette er en arealeffektiv leilighet i Waldemars Hage, et tilbaketrasket og parkmessig boligområde ved Akerselva. Leiligheten ligger i byggets andre etasje og ble oppført i 2009.

Samtlige overflater i entré, stue, kjøkken og soverom ble malt i 2023. Fra stuen er det utgang til en stor, vestvendt balkong med gode solforhold.

Entré:

Åpen og luftig entré med en takhøyde på 2,50 meter, som gir en god romfølelse ved ankomst. Entréen har praktiske oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy i en plassbygget skyvedørsgarderobe, som utnytter arealet på en effektiv måte. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i entreen.

Stue:

Stuen fremstår som lys og innbydende, med en åpen løsning mot kjøkkenet som skaper en sosial og harmonisk sone. Store vindusflater og direkte utgang til balkongen slipper inn rikelig med dagslys og forsterker den gode romfølelsen. Rommet er lett å møblere og har plass til både sofagruppe og spisebord. Oppvarming skjer via vannbåren varme med radiatorer, som gir jevn og behagelig temperatur året rundt.

Kjøkkenet fra Marboda har et stilrent uttrykk med glatte fronter og en praktisk laminatbenkeplate med nedfelt vaskesink. Over bunken er det montert en plate i børstet stål som både er dekorativ og lett å holde ren. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp og stekeovn, samt mekanisk avtrekk over kollesonen for et godt inneløst klima. I tillegg har kjøkkenet kjøleskap og oppvaskemaskin, noe som gir en komplett og funksjonell kjøkkenløsning.

Balkong:

Den vestvendte balkongen er på ca. 10 m<sup>2</sup> og fungerer som en forlengelse av stuen store deler av året. Her er det gode solforhold med god plass til både sittegruppe, grill og beplantning.

Soverom:

Soverommet nås via to skyvedører, og har plass til dobbeltseng samt ønsket nattbords- og garderobeinnredning. Rommet har et praktisk omkleddingsrom.

Bad:

Badet er av god størrelse og har flislagte overflater samt elektrisk gulvvarme. Innredningen består av et vegghengt toalett, servant i baderomsstil, innfelt speil med lys over og et dusjhjørne med glassvegg. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Overflater:

Gulvoverflater: 3-stavs parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malle plater. Fliser på bad.

Himling: Prefabrikkerte betongelementer. Malle plater med innfelle downlights på bad.

Lagring:

Leiligheten disponerer en kjølerbod på ca. 3 m<sup>2</sup>.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppaven.

Hvitevarer. Hvitevarer medfølger, med unntak av vaskemaskin og tørketrommel.

Innbo og løsøre. Salgsoppaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Pettersen

Type takst a/holdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammenheng selgers egenerklæring: Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

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

Selgers egenerklæringskjema følger vedlagt salgsoppaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja. Ble funnet sprekk i silikon i dusjen. Det er lagt ny silikon i mars 2026. Krakelering på servant (overflate, estetisk). Noe av overflaten på servantbenken har fått linsøl på seg. Dette er pusset ned. Benken er kledd i kontaktplast for bad. (estetisk).

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, av faglært og ufaglært (egeninnsats/blagnad.

- Beskrivelse: Faglært: Spyling av avløpsrør i alle leiligheter i første og andre etasje våren 2023. Ufaglært/egeninnsats: Ble funnet sprekk i silikon i dusjen. Det er lagt ny silikon i mars 2026. Noe av overflaten på servantbenken har fått linsøl på seg. Dette er pusset ned. Benken er kledd i kontaktplast for bad. (estetisk).

- Arbeid utført av: Rønløggersentralen.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Ja, kun av faglært.

- Beskrivelse: Spyling av avløpsrør i alle leiligheter i første og andre etasje våren 2023.

- Arbeid utført av: Rønløggersentralen.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/låleskader/inssekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Forrige eier. Møll i bodarealet i kjøleren sommeren 2023. Ble iverksatt tiltak av sameiet. Har ikke vært møll mens vi har bodd her.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjegge i boligen?

- Ja. Forrige eier. Ja, ferdig beljempet i 2018 av Nokas Skadedyrkontroll.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Ja. Brannsentral er defekt. Styret arbeider med å kjøpe og installere ny brannsentral. I mellomtiden har leiligheten vanlig brannvarsel. Fra melding fra styret: "Vi er allerede i gang med å innhente flere tilbud fra ulike leverandører på. Ny, moderne brannsentral. Komplette utskifting av alle røykvarslere. Nødvendig programmering, testing og FDU. Dette kommer til å bli en stor investering for sameiet og vi forventer å ha konkrete tilbud innen januar/februar."

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/jøkt fellesgjeld?

- Ja. Eventuelle kostnader knyttet til ny brannsentral.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TCG og TGS bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal siltasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utførelse. Bygningsdeler som er merket med TGU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligblokk bygget i 2009. Bygningen er oppført med betong/murverk i yttervegger og etasjesillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Bygningen antas fundamentert med stålbetonngulvlarer til støttemasser, med grunnmur av betong og støpt plate til pelehoder.

Tak:

Taket er en flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/fole. Taket ble ikke besiktiget.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2003.

Dører:

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2003. Innvendig har boligen glatte innerdører og glatte skyvedører.

Balkong/terrasse:

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon på ca. 10 m<sup>2</sup>. Plastfiser er lagt på gulv. Røkkverk av aluminiumskonstruksjon.

WIS-installasjoner:

Vannledninger er av plastør (nr-i-ør). Vannforderskap er plassert på bad. Avløpsør er av plast.

Ventilasjon:

Mekansk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tiluft via luftekluser i yttervegg.

Tekniske detaljer:

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

Elektrisk anlegg Sikringskap 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 et-anlegget av autorisert firma.

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

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

- Ukjent

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

- Nei

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 11/99?

- Ja Eksisterer det samsvarsklæringer? Ukjent

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, brannillapp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?

- Nei

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, jernfôr eget punkt under varmtvannstank

- Nei

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

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tetta, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

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

- Ja

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/samsvarsklæringer på hele det elektriske anlegget. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Bad - Overflater vegger og himling | Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Det anses ikke å være behov for straksiltak på betaningsdagen, men forholdet bør overvåkes. På sikt kan tiltak som forsegling av fuger i dusjsonen vurderes for å redusere risiko for fuktskader.

- Bad - Overflater Gulv | Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder. Det anses ikke være nødvendig med utbedringsiltak 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 ris i fuger el. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettsjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjabinett.

- Bad - Sluk, membran og tettsjikt | 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/tettsjikt er passert. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettsjiktet 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 vannlettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Bad - Sanitertstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å symjiggjøre lekkasje fra innebygget systeme. Det ble registrert krakelering/risdannelser 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. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Ved implementering av innebygget systeme var det ikke krav om lekkasjesikring konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke ardekket forhold som er vurdert med TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGU):

- Bad - Tiliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner

For ordens skyld nevner vi at TGU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er ardekket.

Oppfølgingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriale.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Darres gate 30, 0175 OSLO

Gnr. 218, bnr. 248, snr. 14, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

## Selger

Dagne Ohnvik Hopland og Lisette Lode Njermegni

## Sameie

Sameiet Waldemars Hage 3

Organisasjonsnummer: 996386800

Sameiet Waldemars Hage 3 er et eierskjonssameie som består av 105 boligseksjoner. Sameiet forvies av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets nettside er: <https://vibbo.no/waldemars-hage-3>.

Kjøkt å vite:

- Sameiet har avfallsnekast for husholdningsavfall og eget papirrom
- Boligselskapet har avtale med Techem AS for leveranse av energiservice tjenester, som inkluderer arregning av faktisk energiforbruk. OBOS fakturerer et akontobeløp for dette sammen med felleskostnadene, og Techem AS foretar en årlig arregning
- Grilling er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill, kullgrill er forbudt
- Endringer som påvirker byggets utseende, som maling, markiser eller utelamper, krever styrets godkjenning
- Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket
- Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler som sykler og bamevogner i fellesgangene

Svar fra styre 03.02.2026:

Følgjer det noen planer om vedlikehold/prosjektar eller lignende i sameiet i nær framtid?

- Det er ingen spesielle vedlikehold/prosjektar i nærmeste framtid.

Har du/deres en oversikt over tidlige vedlikehold/oppgraderingar i sameiet som vi kan få tilsendt?

- Som nevnt så har det ikke vært mye vedlikehold eller oppgraderingar. Det er et ganske nytt bygg. Vi malte de røde veggene i fjor.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Vi justerer som oftest felleskostnader med ca 10%, det er ikke avklart enda, men det har vært gjort tidligere år.

Ser sameiet har felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Vi har hella som leverandør, hvor man kan velge å ha bare internett eller tv og internett.

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- Nei

Innmelding i OBOS kr 500,-

For å kunne erverve og eie boligen kreves det medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må alle være medlemmer. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringselskap: Tryg Forsikring

Polisnummer fellesforsikring: 6654617

Husdyr: Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimeleg sjanse for naboer. Oslo kommunes regler for båndtvang må overholdes hele året, og husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal. Gressplener er brukspener og ikke toalett for husdyr. Styret har anledning til å nekte en beboer retten til å holde husdyr hvis det er til alvorlig sjanse.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styre godkjenning: Det kreves ikke styrets godkjenning, kun eierskiftemelding.

Iht. eierskjonsloven er korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 90 døgn årlig, ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertal på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Regnskap/budsjett/kostradsåringer: Resultatregnskapet viser et positivt årsresultat for 2023 med et overskudd på nærmere kr 400 000. For 2024 økte overskuddet til over kr 700 000. For 2025 var det budsjettet med et forventet overskudd på kr 535 000. Dette budsjettet inkluderer ikke eventuelle finansinntekter.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppavnen.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Selger har opplyst at det ikke praktiseres dugnader i sameiet.

## Energiklasse

D

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energitattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energitattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energitattest, som er lagt ved salgsoppavnen. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energitattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmebåren varme tilknyttet radiatorer
- På badet er det elektrisk gulvvarme

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var kr. 8.357,98-. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2016. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn (<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>).

Kommuneplaner:

- KDP-17: Kommunedelplan for tog og møteplasser. Plote: Områdeavgrensning for indre Oslo
- KDP-4: Akerseva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Mandalsvarnnet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse. Plote: Næring (industri, kontor, garasjeanlegg).

Eiendommen er regulert til:

- S-3893: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Waldemar Thranesgt. 75 m.fl. Plote: Bolig/forretning/kontor. Linje: Underjordisk anlegg. Linje: Grense for bebyggelse
- V17109: Mindre vesentlig endring i reguleringsplan vedtatt 75.02. S-3893, slik at boliger kan etableres i 2. og 3. etasje i Dares gate 20-24. Plote: Spesiellområde bevaring blandet

Eiendommen står ut på G.U. liste med 1 treff vedr. lokalitet og 2 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens gyldige listen er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, reguleing til bevaring, eller ved kommunal listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Dares gate 20, Bygårdsanlegg: <https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=Blikken&location=&am-lok=&am-lokdatang=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdatang=&am-enkconservation=&am-county=&cp=&lbounds=59.9290708617337061075013816356669,59.926312920271610755802989016042&zcom=18&id=166467>

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 20255477: Detaljregulering i Uelands gate fra Stavarngata til Eivald Ryghs gate. Status: Under behandling.
- Saksnummer 20236257: Vogts gate - Toftes gate - Friemkomlighetstiltak for trikk. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202308348: Toftes gate - Tiltrelegging for sykkel. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202209792: Markveien - Gateopprustning. Status: Under behandling.
- Saksnummer 20211071: Vulkan 13 med flere. Nye Broveikstedet - Planforslag til offentlig ettersyn. Status: Under behandling.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 20250006: Waldemar Thranes gate 75 og Dares gate 10 - 16 - Oppføring av boligblokk med underjordisk garasje og næringslokaler. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202505304: Dares gate 20 - mulig manglende bruksendring til trening/yoga - Indeh. Yoga. Status: Under behandling.
- Saksnummer 20250002: Hauchs gate 6 A og B - oppføring av seks balkonger. Status: Under behandling.
- Saksnummer 20250751: Hauchs gate 4 - oppføring av 11 balkonger. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202503063: Mandalsveien 33 C - f - Omlegging av tak. Status: Under behandling.
- Saksnummer 20252216: Waldemar Thranes gate 84 B - fasadendring og endring av ventilasjonsanlegg. Status: Under behandling.
- Saksnummer 20251448: Øvreloss 4 A - rehabilitering og bruksendring av bakgårdsbygning til lydstudio. Status: Under behandling.

- Saksnummer 20250672: Kongs gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann. Status: Under behandling.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

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

301/218/249/14:

20042010 - Dokumentnr: 278573 - Erklaering/avtale

Rettighetshaver: Kmr.0301 Gnr.218 Bnr.246

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke sløse uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Kmr.0301 Gnr.218 Bnr.248

Gjelder denne registerenheten med flere

20042010 - Dokumentnr: 278573 - Erklaering/avtale

Rettighetshaver: Kmr.0301 Gnr.218 Bnr.247

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke sløse uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Kmr.0301 Gnr.218 Bnr.248

Gjelder denne registerenheten med flere

20042010 - Dokumentnr: 278573 - Erklaering/avtale

Rettighetshaver: Kmr.0301 Gnr.218 Bnr.246

Bestemmelse om adkomstrett

gangadkomst

Med flere bestemmelser

Sletting eller endring kan ikke sløse uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Kmr.0301 Gnr.218 Bnr.248

Gjelder denne registerenheten med flere

20042010 - Dokumentnr: 278573 - Erklaering/avtale

Rettighetshaver: Kmr.0301 Gnr.218 Bnr.185

Bestemmelse om adkomstrett

gangadkomst

Med flere bestemmelser

Stetting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erkøring/avtale

Gnr 218 bnr 246 og bnr 248 har gjensidig bruksrett til uteoppholdsarealer

Med flere bestemmelser

Stetting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erkøring/avtale

Gnr 218 bnr 246, bnr 247, bnr 248 og gnr 518 bnr 3 har gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/bakeringsanlegg.

Stetting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erkøring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:246

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Stikkledning gjennom amen eiers grunn.

Med flere bestemmelser

Stetting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erkøring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:246

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:247

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:518 Bnr:3

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Stikkledning gjennom amen eiers grunn.

Med flere bestemmelser

Stetting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 278573 - Erkøring/avtale

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Felles stikkledning.

Gnr 218 bnr 246, bnr 247, bnr 248 og gnr 518 bnr 3 har felles stikkledninger for vann og avløp.

Med flere bestemmelser

Stetting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2026 - Dokumentnr: 169743 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Emera Nvl AS

Orgnr: 994 963 385

Elektronisk innsendt

05.11.2010 - Dokumentnr: 863264 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Samsleibnrk: 47/0206

Legapant: Kommunen har legapant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseiere i sameiet har legapant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legapant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran finansielle lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legapant til Kommunen har høyere prioritet enn legapant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, med privat vei langs Akerselva.

## Utleie

Adgang til utleie: Ethvert fremleie av bruksrettens skal godkjernes og registreres av forretningsstret.

## Radonmåling

Mejer har ikke mottatt opplysninger om gjennomført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameietbrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterrett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emersa som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåes hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Paul-Dan Dragoman

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppavgen og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppavgen følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoep/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppavgen, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppavgen er basert på selgers informasjon, faglig myndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppavge, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som bunde ha vært oppdaget ved en ordnær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Sitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til sitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forell for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges visom den en, noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon og vilkår.

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand - eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadrattmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker - definisjon og vilkår.

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen visom den en, og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre

ledd, og eventuelle arealvirk vurderes etter § 3-3.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettansonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trykt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. For et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å omgå seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør sjå se nest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler trådde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 44 000,00

Tilrettelegging: kr 15 000

Markedspakke: kr 24 950

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grupepakke bolig info: kr 14 300

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 225,00, og omfatter vanligvis innhentning av informasjon fra kommunen, eventuell foretrekingsfører, samt kopi av fanglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 139 275,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget ses opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timpris og slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

[didrik.tollefsen@emera.no](mailto:didrik.tollefsen@emera.no)

Tlf: 469 28 782

Håkon Hovland  
 Eiendomsmeglerfullmektig | Partner  
 hakon.hovland@emera.no  
 Tlf: 473 51 337

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick  
 Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
 francis.johansson-merrick@emera.no  
 Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera Nvl AS  
 Organisasjonsnummer 934963385  
 Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
 Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

22.04.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørssjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.













DARRES GATE 30

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260020	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lisette Lode Nkenmegni	Dagne Ohrvik Hopland
Gateadresse	
Darres gate 30	
Poststed	Postnr
OSLO	0175
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	6654617

Document reference: 01260020

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: LLN, DOH

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Ble funnet sprekk i silikon i dusjen. Det er lagt ny silikon i mars 2026. Krakelering på servant (overflate, estetisk). Noe av overflaten på servantbenken har fått limsøl på seg. Dette er pusset ned. Benken er kledd i kontaktplast for bad. (estetisk)

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært: Spyling av avløpsrør i alle leiligheter i første og andre etasje våren 2023. Ufaglært/egeninnsats: Ble funnet sprekk i silikon i dusjen. Det er lagt ny silikon i mars 2026. Noe av overflaten på servantbenken har fått limsøl på seg. Dette er pusset ned. Benken er kledd i kontaktplast for bad. (estetisk)

Arbeid utført av

Rørleggersentralen

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spyling av avløpsrør i alle leiligheter i første og andre etasje våren 2023.

Arbeid utført av

Rørleggersentralen

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Forrige eier: Møll i bodarealet i kjelleren sommeren 2023. Ble iverksatt tiltak av sameiet. Har ikke vært møll mens vi har bodd her.

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Forrige eier: Ja, ferdig bekjempet i 2018 av Nokas Skadedyrkontroll.

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Brannsentral er defekt. Styret arbeider med å kjøpe og installere ny brannsentral. I mellomtiden har leiligheten vanlig brannvarsler. Fra melding fra styret: "Vi er allerede i gang med å innhente flere tilbud fra ulike leverandører på: Ny, moderne brannsentral Komplet utskifting av alle røykvarslere Nødvendig programmering, testing og FDV Dette kommer til å bli en stor investering for sameiet og vi forventer å ha konkrete tilbud innen januar/februar."

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Eventuelle kostnader knyttet til ny brannsentral.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisette Lode Nkenmegni	6fa51ef102aa5c880963c7 7bdd49b701aefe3baa	18.03.2026 21:32:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagne Ohrvik Hopland	e33236bd544d4ebdd951 379ec92af95051256e38	18.03.2026 21:33:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260020

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Darres gate 30 - Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 293 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	5 min	0.3 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	8 min	0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	21 min	1.7 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	22 min	1.8 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	6 min	2.3 km

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

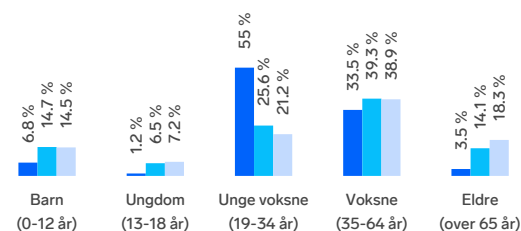
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 55/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare

Rema 1000 Darres Gate	2 min	
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	4 min	0.3 km



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

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



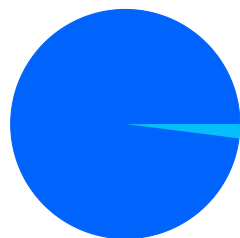
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Sagene skole Aktivitetshall, ballspill, squash	4 min	0.4 km
SATS Ila	3 min	
SATS Ringnes Park	6 min	

## Boligmasse



■ 98% blokk  
■ 2% annet

«Kort vei til alt»

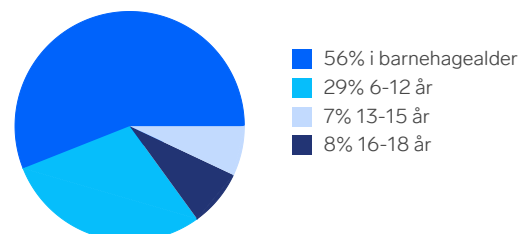
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Kiellands Hus	4 min
Apotek Kiellands Hus	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

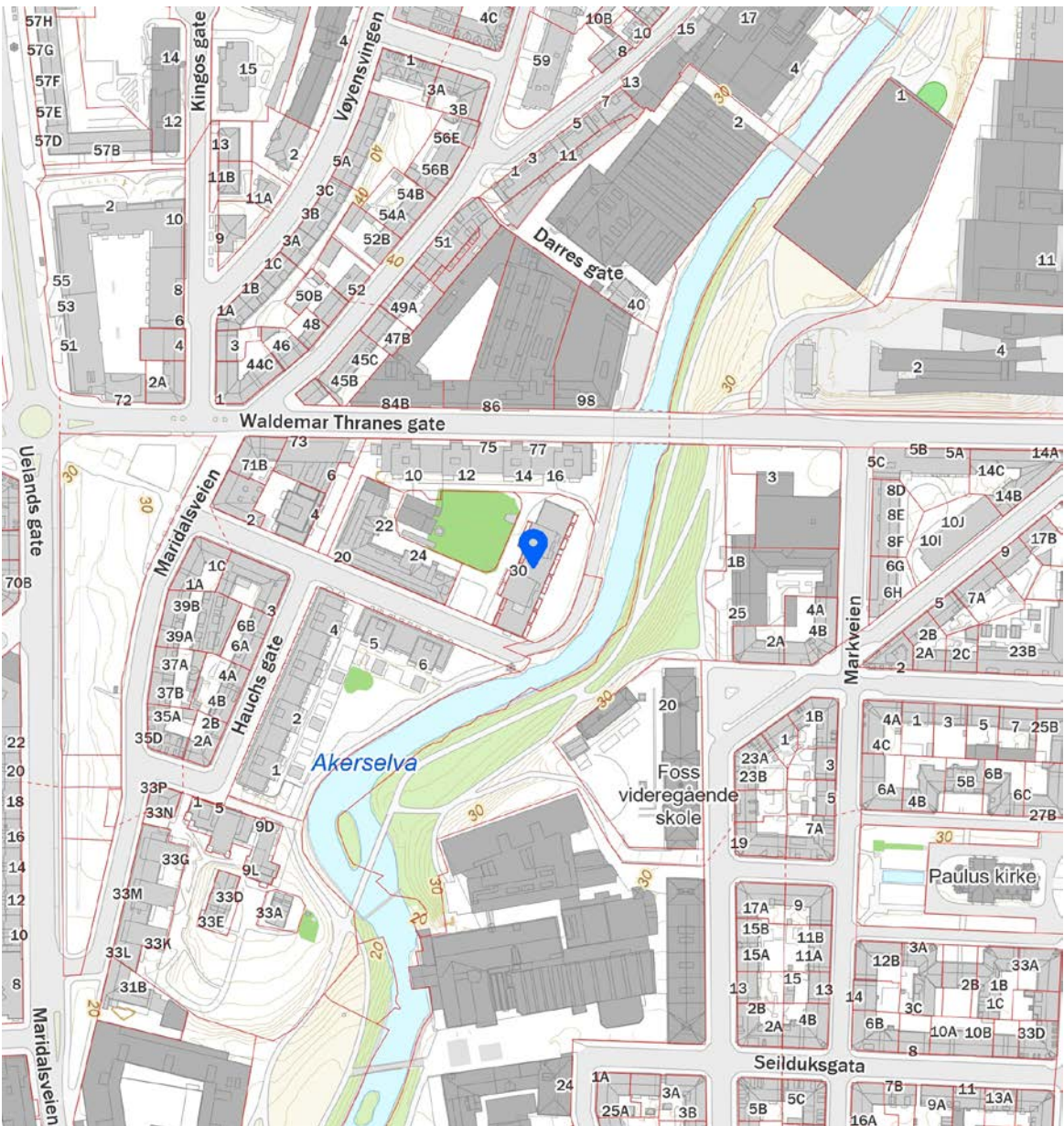
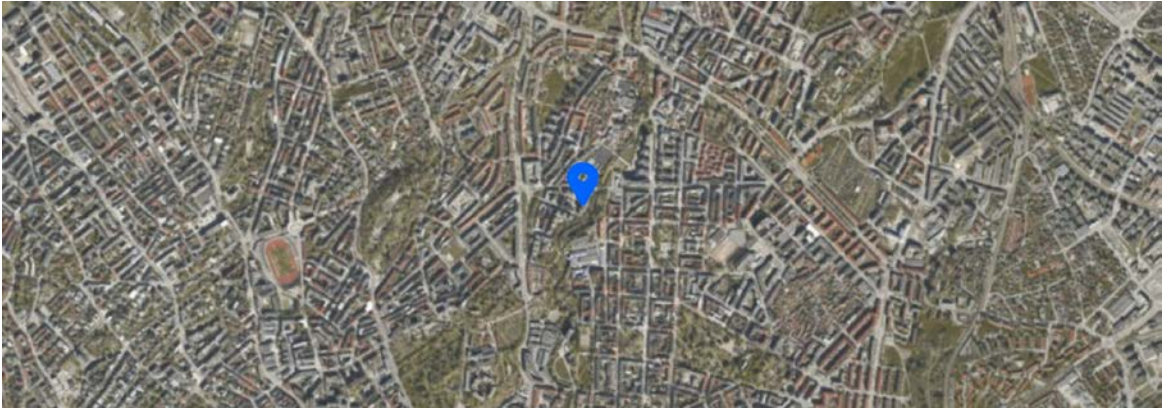


## Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%




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



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

# Tilstandsrapport



 Selveierleilighet

 Darres gate 30, 0175 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 218, bnr. 248, snr. 14

**Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 22372-1502

Referansenummer: FL3492

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Pettersen



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

## 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, bygningsakkyndig. 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så 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 straksiltak 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 m<sup>2</sup>, 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).

### INNVEDIG

[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. Integreert 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

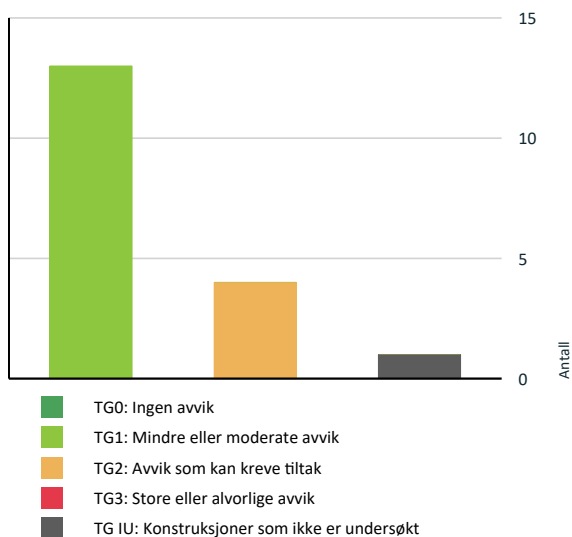
[Gå til side](#)

### 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 m<sup>2</sup>, 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).

## INNVENDIG

### 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

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betonelementer.

## 1 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

## 1 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 dusjsonen vurderes for å redusere risiko for fuktskader.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 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

### 1 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

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning 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

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 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

## 1 TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 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.

### 1 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.

### 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

### 1 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

Sikringskap 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

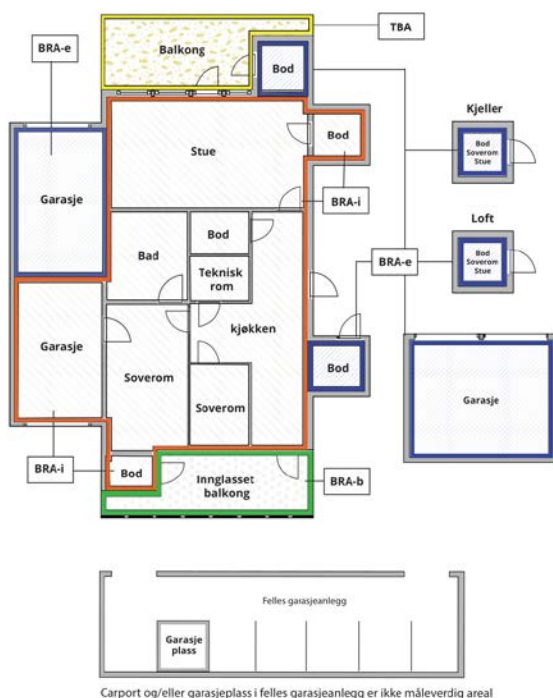
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 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 <sup>2</sup>			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	
<b>SUM</b>	<b>46</b>	<b>3</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

## 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 m<sup>2</sup>, merket med E0207.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt 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 <sup>2</sup>	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 tjenesteyter.

• 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 rekkverkshøyder/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 insiden 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 slitasje: 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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.

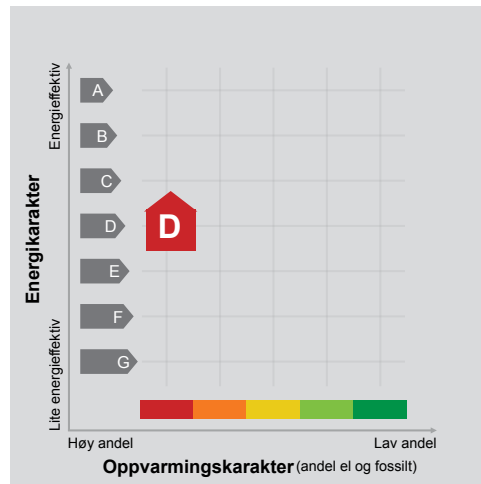
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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.

## PERSONVERN

## 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	—
Byggningsnummer	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

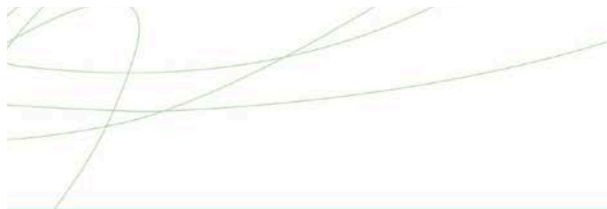
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

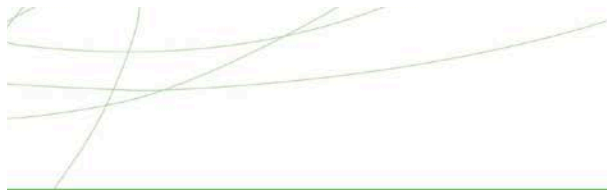
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## 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.

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/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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
Byggear	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 <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	47 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	47 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	122 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	226,2 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/SV/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle byggningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(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
--------------------	------------

Henvvisning 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
---------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	138,4 kWh/år
-------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 239 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	154,02 kWh/(m <sup>2</sup> ·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/(m <sup>2</sup> ·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 Sm <sup>3</sup> /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 styregodkjenning 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](mailto:kundeservice@techem.no). Skjemaet kan lastes ned fra [www.techem.no](http://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](mailto: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.eliassen@obos.no](mailto:einar.eliassen@obos.no) eller telefon: 22 03 28 04.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Mats Svoldal, e-post: [waldemarshage3@styrerommet.no](mailto:waldemarshage3@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto: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.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
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
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
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
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
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 sameiere 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 avgitt stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt. Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved dobbeltstemme til styrets leder. Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådføringen 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 fellesanlegg 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 panterrett 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 tilvalgs katalogen fra Byggholt (aluminium vegglampe Fagerhult Microslot Wall, LED 3X1).

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

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

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

## **4. Avfallshåndtering**

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

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

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

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

## **5. Gangveier og grøntareal**

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

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

## **6. Innvendige fellesareal**

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

Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen form for utsmykning i fellesarealene. Aktiviteter som fører 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/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-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](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 tillatt 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](mailto: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:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Resultat**

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

### **Arbeidskapital**

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

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger 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
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 854 148	3 769 788	4 164 000	4 164 000
Andre inntekter	3	5	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 854 153</b>	<b>3 769 788</b>	<b>4 164 000</b>	<b>4 164 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 213 298</b>	<b>-3 408 541</b>	<b>-4 204 500</b>	<b>-3 629 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>640 855</b>	<b>361 247</b>	<b>-40 500</b>	<b>535 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	73 801	38 691	0	0
Finanskostnader	13	-65	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>73 736</b>	<b>38 691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>714 591</b>	<b>399 938</b>	<b>-40 500</b>	<b>535 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		714 591	399 938		

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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 076 588	904 383
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 076 588</b>	<b>904 383</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 790 681</b>	<b>2 239 043</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 867 269</b>	<b>3 143 426</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 774 824	3 060 232
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 774 824</b>	<b>3 060 232</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 931	34 543
Leverandørgjeld		38 514	48 651
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>92 445</b>	<b>83 194</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 867 269</b>	<b>3 143 426</b>
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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 525 276
Kabel-TV	396 056
Avregning internett	-67 184
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 854 148</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	5
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 820</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-546 326</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-606 994
Renovasjonsavgift	-156 390
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-763 384</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

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

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-177 300</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter bank	54 667
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 018
Andel renteinntekter fra Waldemars Hage Driftsforening	16 116
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>73 801</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-65
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-65</b>

**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
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>385</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 470 744
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-1 470 744</b>

**KOSTNADER**

Overført	1 498 330
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 498 330</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>27 586</b>
----------------------------	---------------

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.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kjersti Hjelset er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gina Gabrielsen og Rikke Kyllenstjerna er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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/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-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-](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  
**Oppgås alltid ved henvendelse** Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll Dato: 26.01.2015  
Arkivkode: 531

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

### **FERDIGATTEST - DARRES GATE 30**

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende 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/](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/)

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2015 av:*

**Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler**  
**Per-Arne Horne - enhetsleder**



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

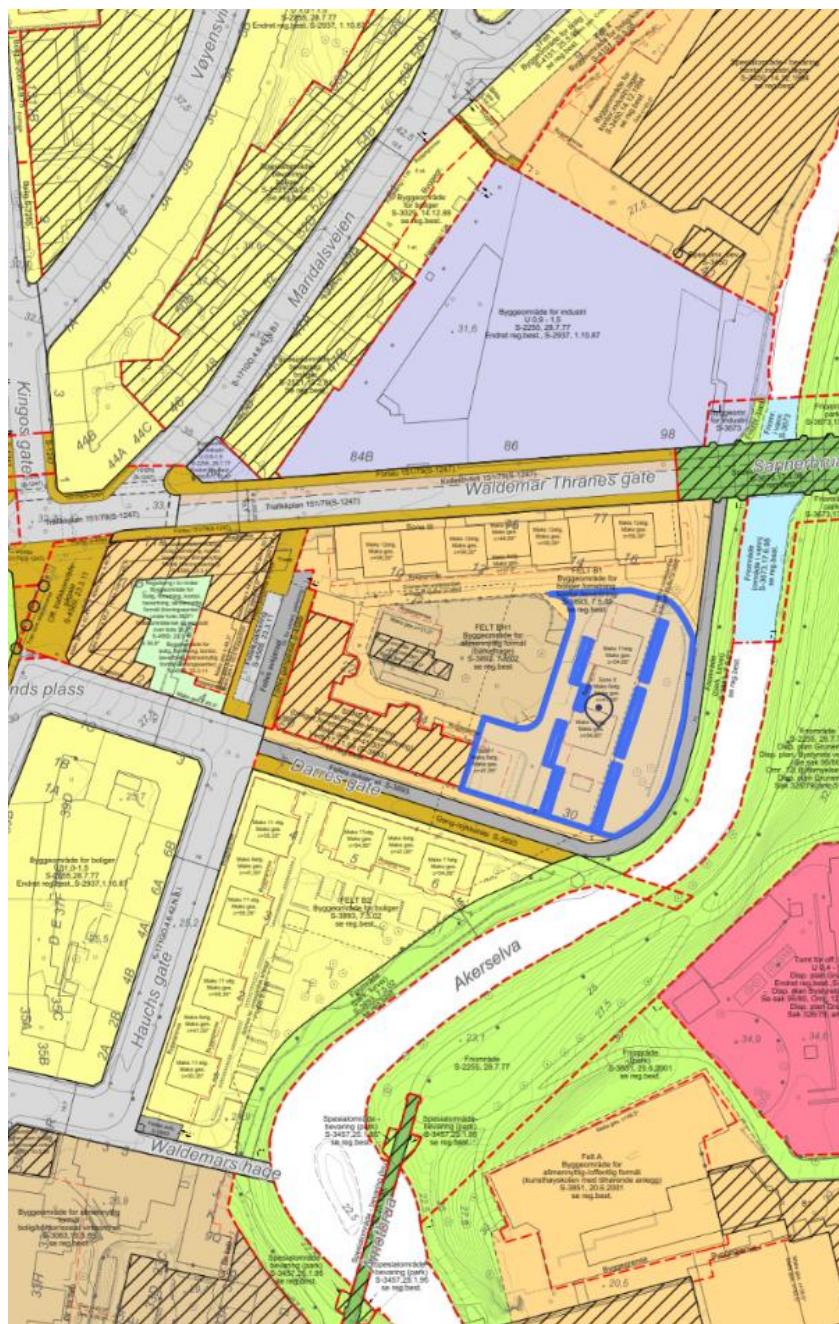
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

**Kopi til:**

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



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: 2937m<sup>2</sup> ⓘ  
[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.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

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

### § 1. Avgrensning

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

### § 2. Formål

Området reguleres til:

- Felt B1: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning
- Felt BH1: Byggeområde for allmenntilgjort 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 allmenntilgjort 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 utnyttning

Ved beregning av grad av utnyttning 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 m<sup>2</sup>.

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

Felt B2: kan bebygges med maksimalt 16 700 m<sup>2</sup> T-BRA til bolig.

Felt BH1: kan totalt bebygges med maksimalt 490 m<sup>2</sup> T-BRA til barnehageformål (hvorav ca. 260 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### § 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.

Lufforurensning 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 inn klima» 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.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Foreslåtte tilføyelser er vist med **uthevet kursiv**.  
Foreslåtte opphevelser står som gjennomstrekning.

**§ 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 allmenntilgjengelig 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 forskjellige 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 allmenntilgjengelig 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 utnyttning

Ved beregning av grad av utnyttning 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 m<sup>2</sup>.

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

Felt B2: kan bebygges med maksimalt 16 700 m<sup>2</sup> T-BRA til bolig.

Felt BH1: kan totalt bygges med maksimalt 490 m<sup>2</sup> T-BRA til barnehageformål (hvorav ca. 260 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, min. 30 % leiligheter på 50-80 m<sup>2</sup> og min. 50 % leiligheter på 80 m<sup>2</sup> 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. taktterrasser 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 m<sup>2</sup>.

### § 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: 600986299  
 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 0301  
 Gnr 218  
 Bnr 248

### Nye seksjoner

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



Doknr: 865264 Tinglyst: 05.11.2010  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPPI  
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
 GEODATAAVDELINGEN

03.11.2010  
 Bent Hansen

## Melding til tinglysing

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

03.11.2010  
 Bentk Hans



03.11.2010 13:57

Side 2 av 4

## Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
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 Høns




**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
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 Hanser


JM Byggholt AS	org nr: 829 350 122
Region Oslo	
PB 33	<b>Plan- og bygningsetaten</b>
1306	<b>Org.nr. 971 040 823</b>
	BÆRUM POSTTERMINAL

**Begjæring om**

- 
- oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres 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.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	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:											

*Se eget skjema*

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Dato	Utstederens underskrift
27.5.10	

Plan- og bygningsetaten  
 TEKNISK FAGAVDELING  
 07.02.10 - felt kopi. H.C.

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

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <del><input checked="" type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</del>
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
<b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)</b>	

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)


<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
218	248		1-105	
Dato		Stempel og underskrift		
1/11-2010		Bart Danielsen		
		 <b>Plan- og bygningssetaten</b> TEKNISK FAGAVDELING		

**Noter:**

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
27.5.10	

## 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
<b>Subsum</b>		<b>3117</b>	

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
<b>Subsum</b>		<b>3089</b>	


**JM Byggholt AS**

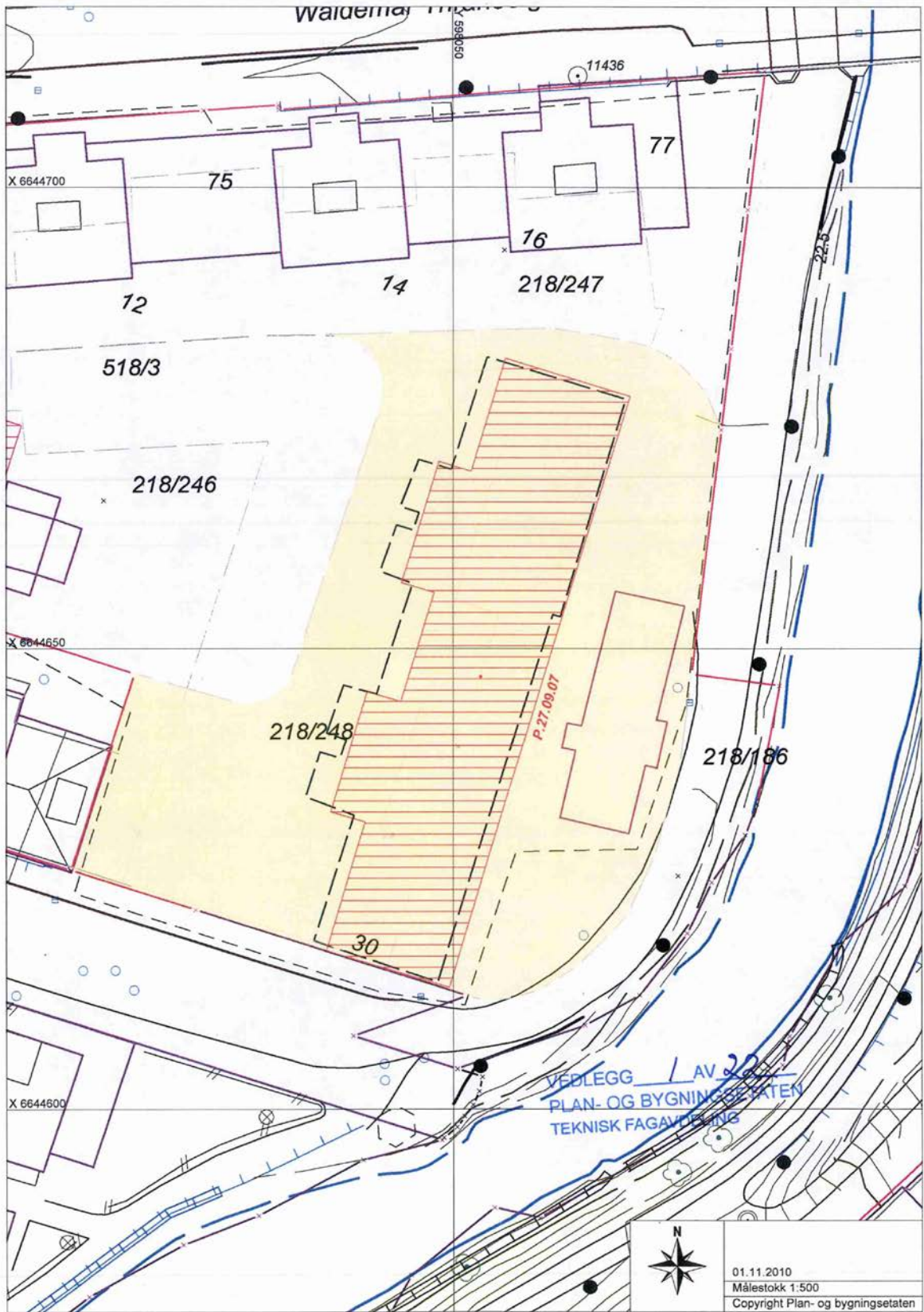
 Rud, den 27.5.10  
 Kjell Systad



Anders T. Gundersen (Styremed.)

<b>Sum tellere</b>	<b>6206</b>
(=nevner)	


  
 Magnus Berg (adm dir)

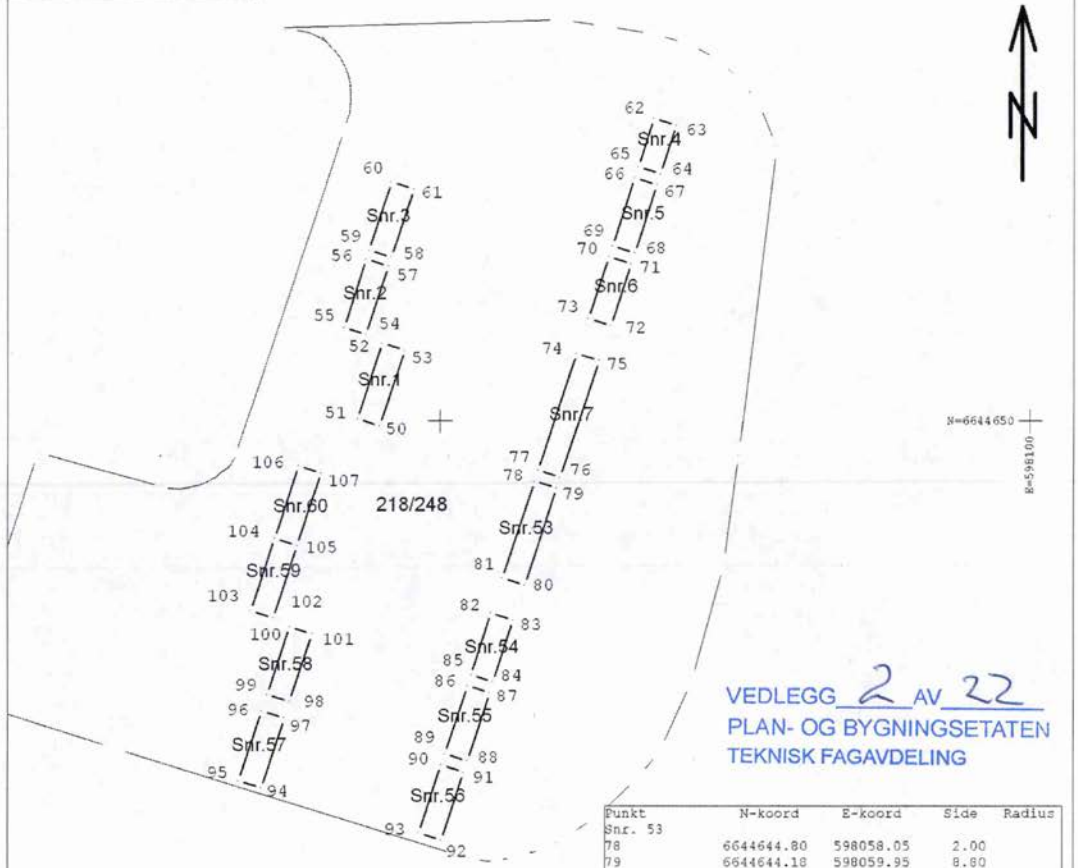


# SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

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

Målestokk: 1:500



VEDLEGG 2 AV 22  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

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

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



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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

TEGNFORKLARING

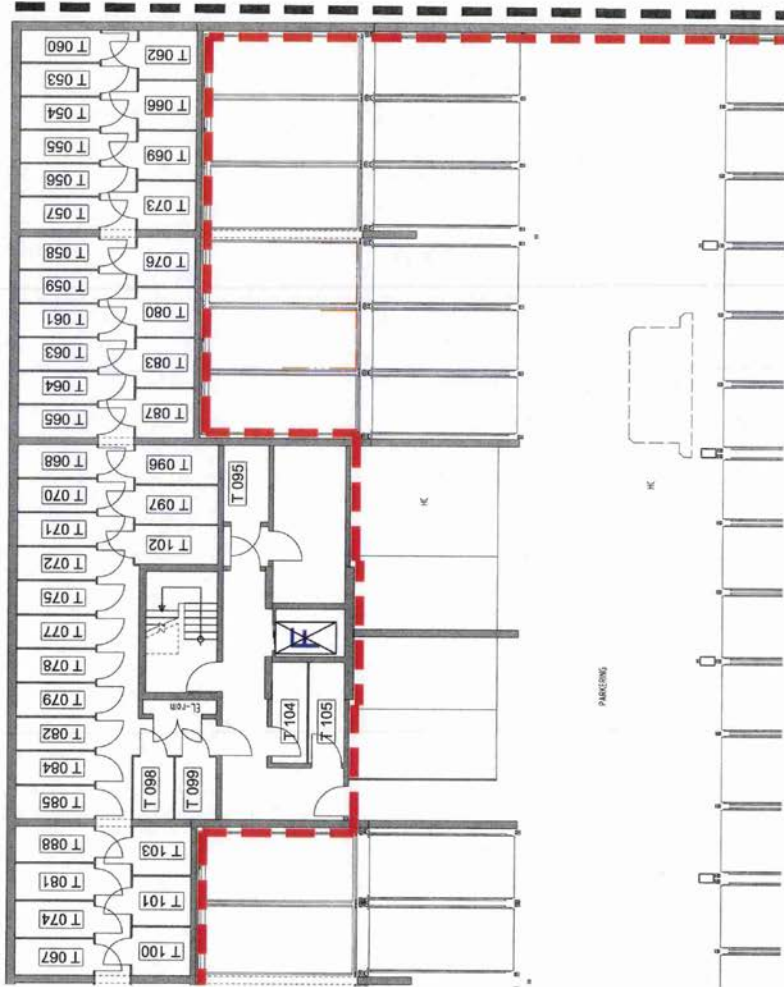
- Eiendomsgrense
- - - Grense volumeiendom (5/18/73)
- T 001 Tilleggsareal

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



**Byggholt**

VEDLEGG 3 AV 22  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING



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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

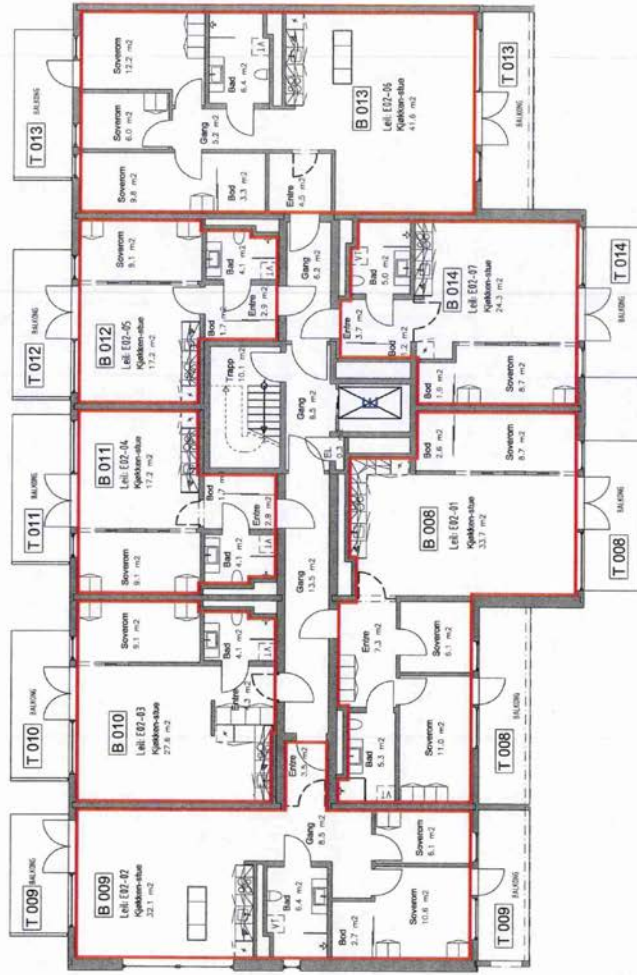
TEGNFORKLARING

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

JM BYGGHOLT AS  
 Bærumsveien 473  
 1351 Rud  
 Telefon 67 17 60 00  
 Epost: [post@jmbyggholt.no](mailto:post@jmbyggholt.no)



VEDLEGG 4 AV 22  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 7 AV 22  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

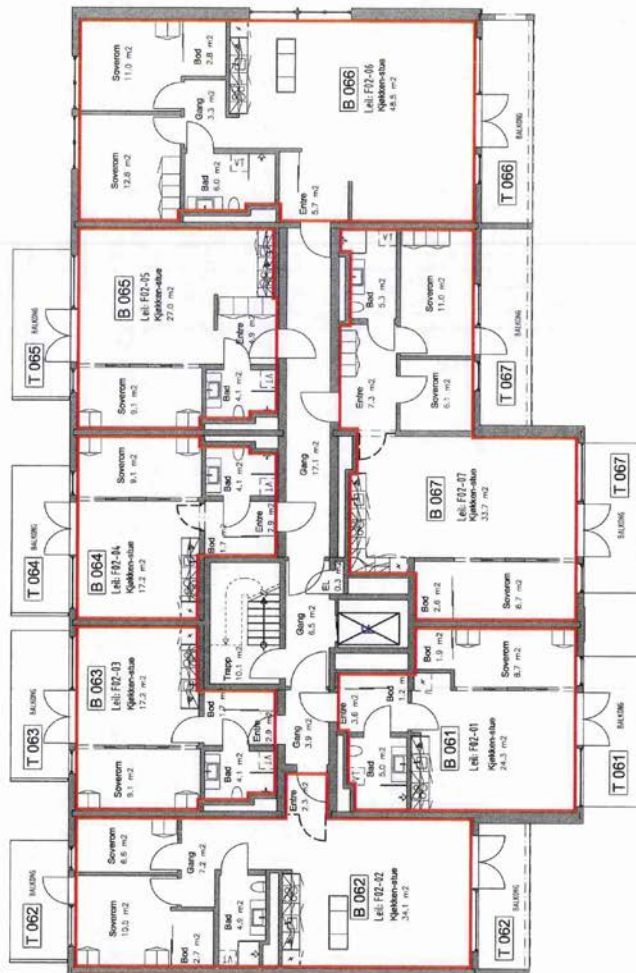
JM BYGGHOLT AS  
 Bærumsveien 473  
 1351 Rud  
 Telefon 67 17 60 00  
 Epost: post@jmbyggholt.no



TEGNFORKLARING  
 — Seksjonsgrense  
 B 001 Seksjon bolig  
 T 001 Tilleggsareal

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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS



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

COPYRIGHT © 2007 JM BYGGHOLT AS

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Seksjon bolig
- Tilleggsareal

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

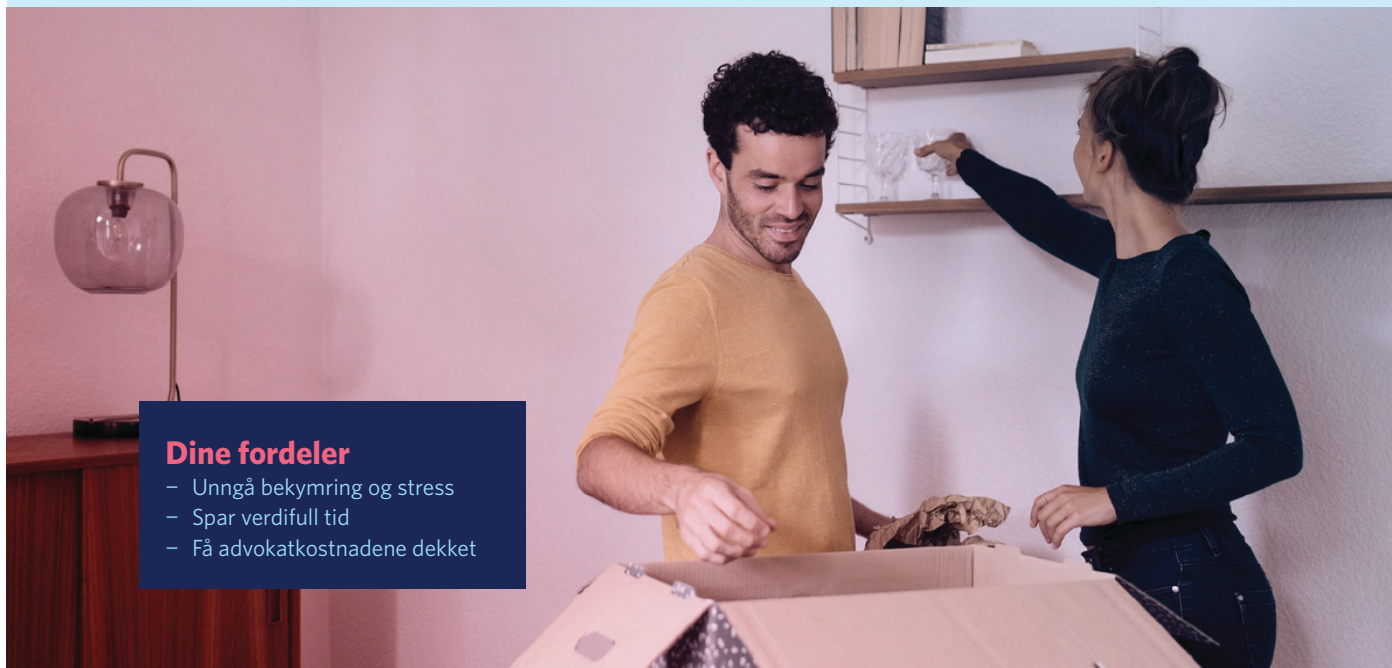


**Byggholt**

VEDLEGG 8 AV 22  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



**EMERA**  
EIENDOMSMÆGLING

- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Didrik Tollefsen  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no  
+47 469 28 782

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Didrik Tollefsen  
didrik.tollefsen@emera.no  
469 28 782

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.









EMERA

EIENDOMSMEGLING