NORDVIK

Welhavens gate 1H

1 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Welhavens gate 1H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og attraktiv 2-roms i klassisk bygård - 3m takhøyde og store vinduer - Lave felleskostnader - Skjermet i indre gård

Prisantydning	**4 650 000,-**
Omkostninger	**117 340,-**
Totalpris	**4 796 413,-**
Fellesgjeld	**29 073,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 582,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1875**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

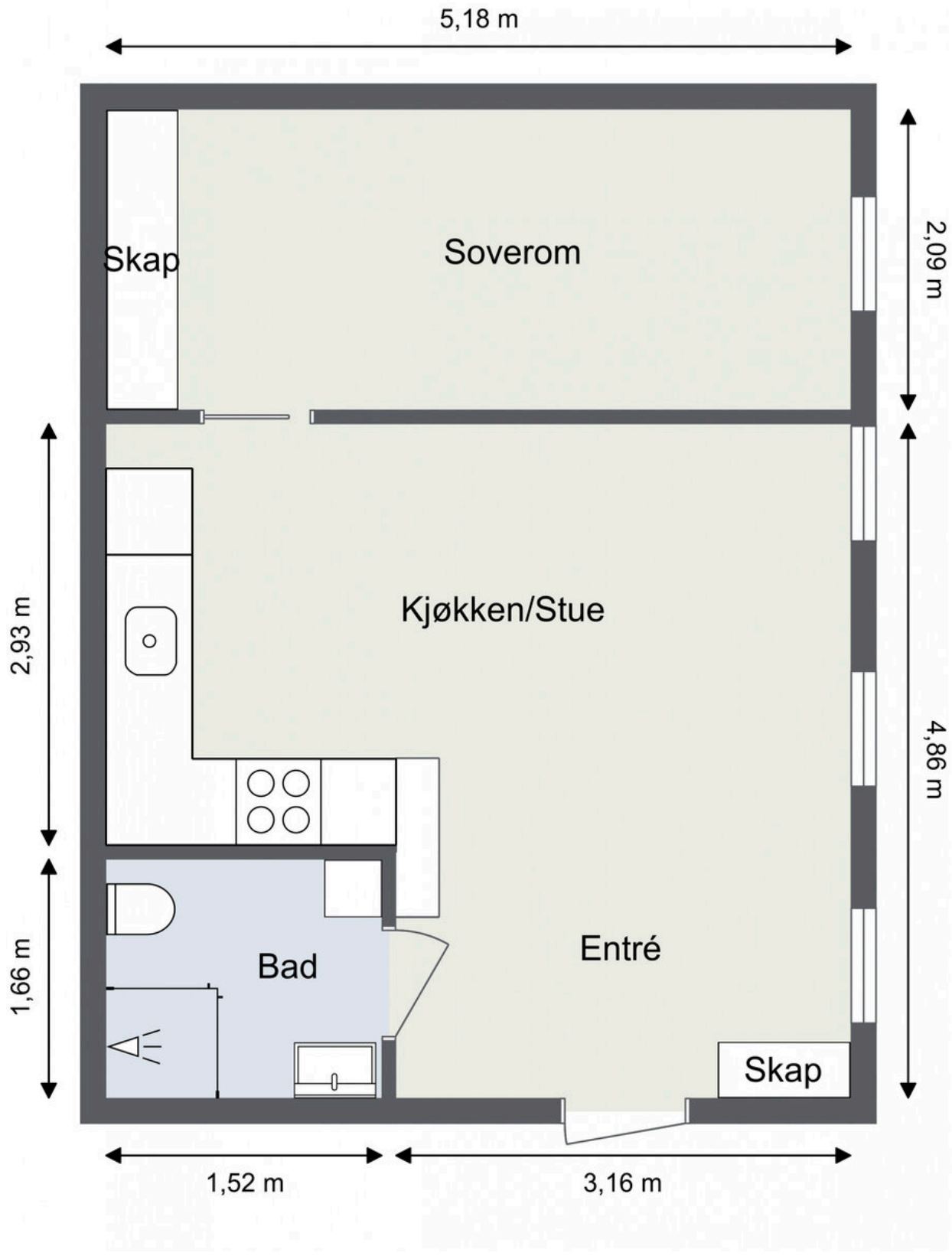
Henrik Nielsen i Nordvik ønsker velkommen til Welhavens gate 1H!

En lys og lekker 2-roms leilighet i 3. etasje i en klassisk bygård fra 1875. Leiligheten er innflytningsklar og ble oppusset i 2020. Her har du en fantastisk beliggenhet med kort vei til byliv, parker og kollektivtransport, i et særdeles rolig og veletablert sameie.

Kort om eiendommen:
Klassisk bygård fra 1875
Romslig soverom med gode garderobeskap
Stor bakgård og hyggelige fellesarealer
Overflateoppusset og optimalisert planløsning i 2020
Generøs takhøyde på over 3 meter
Lave felleskostnader
Ny servant og veggskap på bad fra 2022
Ekstern bod i kjeller gir god oppbevaringsplass
Rolig og sentral beliggenhet med kort vei til byliv og kollektivtransport

Velkommen på visning!

Tyder


5,18 m
Skap
Soverom
2,09 m
2,93 m
Kjøkken/Stue
4,86 m
1,66 m
Bad
Entré
Skap
1,52 m
3,16 m






THE DESIGNS OF
ARNE JACOBSEN





Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og god skapplass, og fremstår som både funksjonelt og stilrent





Kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og vaskemaskin er inkludert i handelen



Inviter venner og familie til hyggelige sammenkomster!

Soverommet ble etablert under moderniseringen i 2020 og er av generøs størrelse





Leiligheten vender i sin helhet mot bakgården, noe som gir deg et rolig og skjermet soverom

Soverommet byr på god oppbevaringsplass med romslig garderobeskap, og fremstår lyst og innbydende





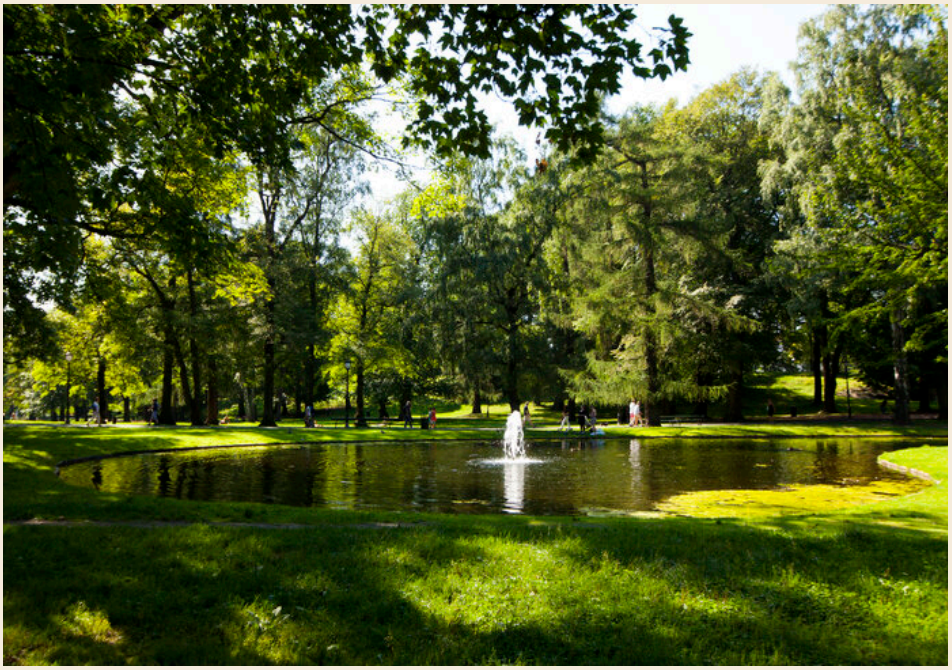





1 E·F·G·H
PARKERING FORBUDT
FORAN PORTEN
Ulovlig parkerte biler
borttaues for eiers
regning og risiko

Europas største litteraturhus, med bokhandel og kafé ligger også i umiddelbar nærhet





Med Slottsparken som "nærmeste" nabo får du grønne gressbakker, dammer og staudefelt rett utenfor døren. Parken byr på ro midt i byen

Få minutters gange unna Kunstnernes Hus, det historiske kunstgalleriet fra 1930 med kafé, restaurant og med terrasse mot Slottsparken



Rett rundt hjørnet ligger Lorry, en av Oslos eldste og mest folkekjære restauranter, med historie tilbake til 1870-tallet





OsloMet, et av Norges største universiteter, med campus midt i Pilestredet

Nyt varme og fine sommerdager



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0136/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Welhavens gate 1H, 0166 OSLO
Gnr 209, bnr 409, snr 9 i Oslo kommune

Selger
Kristine Skuterud

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
116 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
117 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 767 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 780 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1875

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, Soverom, Stue/kjøkken
Total BRA: 36 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger NS 39402023, med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Standard
Velkommen til Welhavens gate 1H!

En lys og velholdt toroms eierseksjon i 3. etasje, i en klassisk bygård fra 1875 som ble ombygget i 2005. Leiligheten har gjennomgått overflateoppussing med optimalisert planløsning og etablering av eget soverom i 2020. Til leiligheten hører en ekstern bod i kjelleren.

Entré: Praktisk entré med adkomst til leilighetens øvrige rom. Her er sikringsskap med jordfeilautomater montert, og god plass til oppheng av yttertøy og sko.

Stue/kjøkken: Romslig stue/kjøkken i åpen løsning med god takhøyde (ca. 3,04 m) og sparklede, malte overflater på vegger og himling. Kjøkkeninnredningen er fra 2005

med glatte fronter, laminat benkeplate og planlimt kum i kompositt, samt ventilator. Innredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt. Stekeovn og keramisk topp er integrert, og det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Eget soverom etablert i forbindelse med oppussingen i 2020, med gode møbleringsmuligheter.

Bad: Flislagt bad fra ombyggingsåret 2005, med dusj med innfellbare dører i herdet glass, vegghengt klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Servant og veggskap ble skiftet i 2022. Badet har varmekabler i gulv. Det er registrert enkelte aldersrelaterte forhold på våtrommets overflater og sanitærutstyr, som fremgår av tilstandsrapporten.

Oppbevaring: Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjelleren, i tillegg til garderobeskap med profilerte fronter i entré og på soverom.

Innvendige overflater:
Gulv: Trestavs parkett, fliser på bad.
Vegger: Sparklede og malte plater, fliser på bad.
Himling: Sparklede og malte plater.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2020: Overflateoppussing, optimalisert planløsning, etablert soverom, nye fronter i kjøkken, oppgradert elektrisk anlegg i regi av tidligere eier.
2022: Ny servant og veggskap

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp alle boder, forbedret luften og utvidet antall boder i kjelleren. Gjort av Urban Investments AS, april 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Vi hadde en sjekk av alle vinduer i mars/april i år, og min enhet var helt godkjent.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei. Eventuell kommentar: Hatt sjekk av skadedyr kontroll nylig i kjelleren, og ingen funn.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Veldig stille borettslag

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Andre leiligheter i sameiet har etablert balkong. Det antas mulig for denne leiligheten også, men det må søkes Plan- og bygningsetaten om tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

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

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.

- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stålkonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Gulv i våtrom
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

- Vegger i våtrom
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

- Sanitærutstyr bad
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Varmtvannsbereder
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

- Vinduer
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

- Hvitevarer kjøkken
Tg 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn selve kjøkkeninnredningen.

- Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ventilasjon (Tekniske anlegg) Anlegget var ute av funksjon under befaringen. Fra kr. 5 000,- til kr. 15 000,-

(Avtrekk fra bad og kjøkken har ikke vært i funksjon. Forholdet gjelder ventilasjonsanlegget for oppgangen og er kjent i sameiet. Det er igangsatt arbeid med å utarbeide forholdet, og tekniker er avtalt for nærmere kontroll og feilsøking 14.09.2026. Forholdet er under forbedring. Selger opplyser at det ikke er kjent at det foreligger kostnader knyttet til utbedringen som skal belastes kjøper)

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger salget:
Kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper over sofa og gardiner på soverom. Andre lamper kan kjøpes om ønskelig.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Leiligheter kan leies ut i maksimum 3 år og etter styrets godkjenning. Leietaker har ikke anledning til å framleie leiligheten. Styret kan gi dispensasjon fra denne regelen når leiligheten skal benyttes av nære familiemedlemmer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 092 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 582,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Lån 749,00
Antenneanlegg-GET 369,00

Felleskostnader (Kommunale avgifter, drift og vedlikehold) 1 464,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm
- Felleskostnader

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

Formuesverdi
Megler har ikke lyktes i å innhente formuesverdi på eiendommen.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnadene. Sameiet har i dag bredbånd levert av Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Welhavensgate 1, orgnr. 989091735

Om sameiet
Opplysninger om boligselskapet:
Forkjøpsrett: Nei
Styregodkjenning: Nei
Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78512613.
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
Sikringsordning: Nei

Sameiet Welhavensgate 1 - Organisasjonsnummer: 989091735
Sameiet består av 18 eierseksjoner.
Regnskapsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiet hadde i 2025 ekstraordinære inntekter ved av salg av boder i gårdens fellesareal.

Arbeid som er utført i sameiet:
- Solgt boder i fellesarealet (ga 227 560 kr i ekstra inntekt i 2025)
- Nedbetalt 198 819 kr på fellesgjelden i 2025, pluss ytterligere 200 000 kr vedtatt nedbetalt av årets overskudd
- Vedtektsendring: antall eierseksjoner oppdatert fra 16 til 18 (etter ombygging)
- Befaring av vinduer våren 2026

Planer fremover:
- Fortsette vindusprosjektet. Nye tetningslister og justering av hengsler på de fleste innmeldte vinduer, i samarbeid med Takst- og Vinduspesialisten. Det fremkommer ikke noe i dokumentene som er mottatt at dette er noe som vil påvirke fellesgjeld eller felleskostnader.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 29 073,-pr. 04.09.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.:98208100637
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo: 932 666,00
Innfrielsesdato: 30.05.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 299,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025:
Sameiet hadde et godt år, med driftsresultat på 335 987 kr (opp fra 170 900 kr i 2024) og et årsresultat på 288 935 kr (opp fra 80 673 kr). Hovedgrunnen til forbedringen var salg av boder i fellesarealet, som ga en engangsinntekt på 227 560 kr.

Det står ikke noe om budsjetter for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er som hovedregel tillatt med husdyr i seksjonene. Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 78512613

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 507 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et urbant, populært og særdeles sentralt boligområde i Homansbyen i Oslo, rett ved alle bymessige fasiliteter og gode rekreasjonsområder. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Bogstadveien med alle sine utelivs- og shoppingmuligheter. Det er kort vei til lekeplass og fotballbane.

Flere flotte parkanlegg ligger i nærområdet og byr på gode rekreasjonsmuligheter hele året. Slottsparken ligger kun 240 meter unna, og i tillegg er det få minutters gange til Stensparken, St. Hanshaugen park og Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Det ligger flere treningssentre i gangavstand, som for eksempel Sats og Optimal trening. Bislett stadion og Bislett Bad & Trening ligger ca. 7 min unna til fots. Førstnevnte har fotballbane, stort utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker, Kiwi, Bunnpris, Coop Mega og Rema 1000, som alle ligger i kort gangavstand. Hegdehaugsveien, Bogstadveien og Majorstuen er velkjente for sitt yrende folkeliv og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder.

Her finner du alt fra de store, rimelige kleskjedene, til de fasjonable motehusene. Det er også gangavstand til Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum. Rett over veien ligger Sushi Express og Welhavens skjenkestue.

Området byr på et godt kollektivtilbud via buss og trikk. Nærmeste holdeplass er Holbergs Plass trikk- og busstopp, som ligger kun to minutter unna. Her går det tre linjer med trikk hvert 5. minutt, samt flybuss. Med bil fra Homansbyen tar det ca. 3 min til Majorstuen, 5 min til Oslo S, 8 min til Bygdøy og 35 min til Oslo Lufthavn.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Ruseløkka barne- og ungdomsskole. OsloMet - storbyuniversitetet ligger i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Blindern og Politihøgskolen, samt VID, vitenskapelige høgskole i Oslo. I nærområdet finnes det også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering og bruksendring fra næring til bolig, datert 07.11.2005.

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

Godkjente byggetegninger er innhentet og følger vedlagt. Det er satt opp en lettvegg for å etablere soverom. Ellers stemmer godkjente tegninger overens med dagens bruk.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til salg/kjøp av leiligheten i Welhavens gate 1H.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/209/409/9:
05.09.1935 - Dokumentnr: 990606 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1935 - Dokumentnr: 990607 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2026 - Dokumentnr: 1016444 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.09.2005 - Dokumentnr: 62929 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/1134

02.06.2006 - Dokumentnr: 262808 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/1155

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 130 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. september 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Welhavens gate 1H

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 214 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	6 min 0.5 km

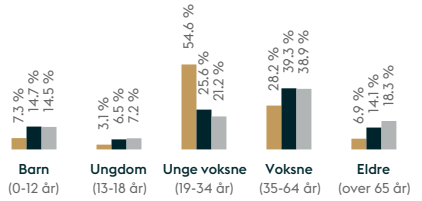
Offentlig transport

Holbergs plass Linje 17, 18, 19	2 min 0.2 km
Frydenlund Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holbergsplass/Høgskolen	2 048	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	7 min
Treningshuset	5 min
EVO Oscarsgate	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Welhavens gate 1H, 0166 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 7. september 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 8. september 2026
Referanse:	14145

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Håvard Müller-Sørenssen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Ventilasjon Tekniske anlegg	Anlegget var ute av funksjon under befaringen.	FRA kr. 5 000,- TIL kr. 15 000,-	Side 14

Totalt kostnadsestimat: 5 000kr - 15 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 12
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdøren går noe tregt i karmen og har behov for justering.	Side 16
Hvitevarer kjøkken Bygningsdeler generelt	Tg 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn selve kjøkkeninnredningen.	Side 17
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2020	Overflateoppussing, optimalisert planløsning, etablert soverom, nye fronter i kjøkken, oppgradert elektrisk anlegg i regi av tidligere eier.
2022	Ny servant og veggskap.

Konklusjon

Bebyggelse:
Toroms eierseksjon i klassisk bygård med en ekstern bod i kjeller.
Leilighet i 3. etasje.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1875 og ombygget i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Kristine Skuterud å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
3. etasje	36				
Sum	**36**	**5**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Kristine Skuterud
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Tilstede:	Håvard Müller-Sørenssen Kristine Skuterud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 209 Bnr: 409 Snr: 9
Eier/Hjemmelshaver:	Kristine Skuterud
Eierform:	Seksjon

Boligblokk

Bygård

Bygård - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stålkonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er fra ombyggningsåret (2005).

Bad - *Dokumentasjon bad*

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke aktuelt da dette ikke var et krav ved oppføring.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
Teknisk forskrift 1997

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Synlig membran, klemt i slukets klemring.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisternen og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Servant.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot fellesareal/naboleilighet . Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi det ikke er mulig.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse: Varmekabler i bad.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 3

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksanlegg med ventilator i kjøkken, trolig tilkoblet avtrekksventil i bad.
Vurdering:	Anlegget var ute av funksjon under befaringen.
Årsak:	Årsaken er ikke kjent.
Konsekvens:	Når mekanisk ventilasjon ikke fungerer, stopper luftutskiftningen opp. Dette fører til at innendørs fuktighet (fra dusj, matlaging og beboere) blir værende i boligen, noe som gir høy risiko for kondens, muggsopp og dårlig inneklima.
Utbedring/Tiltak:	Det må hentes inn en ventilasjonstekniker for feilsøking, utbedring og igangkjøring av anlegget.
Kostnadsestimat:	kr. 5 000,- til kr. 15 000,-

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Er det luftespalte under dører
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i benkeskap i kjøkken.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Produksjonsår for berederen
2005

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Nei

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Vurdering:	Ytterdøren går noe tregt i karmen og har behov for justering.
Årsak:	Slitasje/svak innfesting.
Konsekvens:	Konsekvensen er at døren til slutt kan bli så treg at den mister sin åpne- og lukkefunksjon helt.

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse:	Trestavs parkett.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
3.04 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2005

Hvilken produsent er kjøkkenet

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG 2

Beskrivelse:	Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn selve kjøkkeninnredningen.
Årsak:	Ingen direkte årsak.
Konsekvens:	Hvitevarer har generelt kortere levetid enn kjøkkeninnredningen forøvrig. Dette medfører en risiko for at hvitevarer kan slutte å fungere. Generelt må det påregnes at hvitevarer skiftes ut etter 10-20 år.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue/kjøkken og soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med profilerte fronter i entre og soverom.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Godkjente plantegninger er ikke mottatt og derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen de siste 5 år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon. Aktuell dokumentasjon på el anlegg foreligger i sikringsskapet.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Ikke relevant for denne boligen.

Er det utført radonmåling i boligen?
Vet ikke, ikke i eiers botid

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Bygget er rehabilitert og det fremstår i den forbindelse at brannskille er utbedret med to lag gips.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger			
Eier	07-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	29-08-2026	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristine Sofie Skuterud	9578-5993-4-4172823	2026-08-29 14:29:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. aug. 2026

Oppdragsnummer
45-0136/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Welhavens gate 1H, 0166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Kristine Skuterud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78512613
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp alle boder, forbedret luften og utvidet antall boder i kjelleren. Gjort av Urban Investments AS, april 2025

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi hadde en sjekk av alle vinduer i mars/april i år, og min enhet var helt godkjente.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hatt sjekk av skadedyr kontroll nylig i kjelleren, og ingen funn.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Veldig stille borettslag

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Andre leiligheter i sameiet har etablert balkong. Det antas mulig for denne leiligheten også, men det må søkes Plan- og bygningsetaten om tillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0136/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristine Sofie Skuterud	**2026-08-29**

Identifikasjon

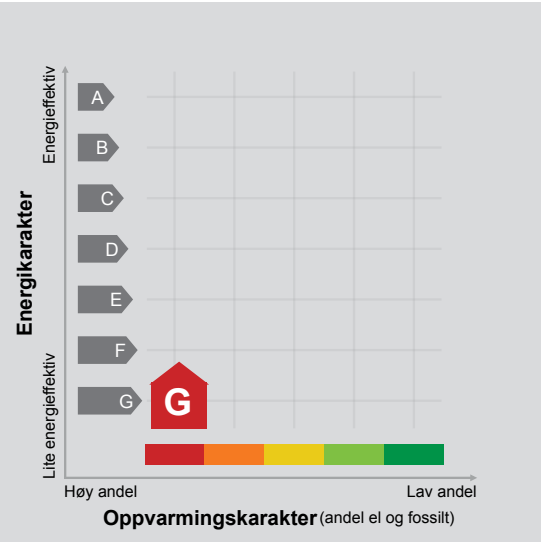
Kristine Sofie Skuterud

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Welhavens gate 1H
Postnummer	0166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	409
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80491492
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-40727
Dato	18.10.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen

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

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1875
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Henrik Nielsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.nielsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0136/26 . Vår ref.: 4547-1-09 Dato: 04.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Welhavensgate 1
Organisasjonsnr:	989091735
Seksjonseier:	Skuterud, Kristine Sofie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Welhavensgate 1, 0166 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	209
Bnr.	409

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78512613.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208100637
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	932 666,00
Innfrielsesdato:	30.05.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 582,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån	749,00
Antenneanlegg-GET	369,00
Felleskostnader	1 464,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 241,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 708,-
Annen formue:	12 299,-
Gjeld:	33 491,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208100637
Restsaldo:	29 072,69
Kapitalkostnader:	740,58
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 072,69,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.
Styrets kontaktinfo: welhavensgate-1@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Husordensregler

Sameiet Welhavensgate 1

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, kjelker, sparkesykler, ski, eller annet i trapperom og ganger, men bruke bodene i kjelleren.

Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i gården fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Om noen skal ha fest, bør det sendes ut nabovarsel på forhånd. Vanlig hensyn må likevel tas når det gjelder støy, høy musikk osv.

Arbeider i leiligheten som medfører boring og banking osv. tillates ikke: etter kl. 19.00 mandag til fredag, etter kl.1800 lørdag og hele søndager og helligdager.

Avfall

Husholdningsavfall legges i containerne. Avfallet emballeres forsvarlig. Glass må fraktes til glasscontainere, og skal ikke legges i vanlige avfallscontainere. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall på bakken pga rotteplagen.

Papp og papir legges i papircontainerne. Pappkartonger deles opp og brettes sammen og plasseres i containeren, ikke utenfor.

Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.

Renhold

Renhold av trapper og vinduer i trappegangene er satt bort til eksternt firma. Alle plikter å holde bakgården ren og ryddig. Dette gjelder f.eks. bruk av askebeger, rydding rundt søppelcontainerne osv.

Port og ytterdører

Port mot gaten skal alltid holdes låst. Det samme gjelder ytterdører til oppgangene og kjellerdører, med mindre disse kan holdes under oppsyn f.eks. ved opphold i bakgården.

Parkering

Det er ikke anledning til å parkere i gårdsrommet. Det kan gjøres unntak for håndverkere som må frakte inn tungt utstyr, og for mindre varebiler i forbindelse med flytting/innflytting. Dette skal avklares med styret i hvert enkelt tilfelle.

VEDTEKTER
for
SAMEIET WELHAVENSGATE 1
GN 209, BNR. 409 I OSLO KOMMUNE

Vedtatt på stiftelsesmøte 29. september 2005
med siste vedtatte endringer pr 20. juni 2019

§ 1 Definisjon

Sameiet Welhavensgate 1 i Oslo består av 16 eierseksjoner.
Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de rom som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nedenstående vedtekter for sameierne og at disse inngår som en del av enhver fremtidig overtagelse vedrørende seksjonen.

§ 2 Ansvar

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre gjeldende sine krav mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 3 Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Salg og utleie skal meddeles forretningsfører for registrering. Kjøper plikter å betale eierskiftegebyr til forretningsfører i henhold til gjeldende takster.
Leiligheter kan leies ut i maksimum 3 år og etter styrets godkjenning. Leietaker har ikke anledning til å framleie leiligheten. Styret kan gi dispensasjon fra denne regelen når leiligheten skal benyttes av nære familiemedlemmer.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet.

Det er ikke anledning til å parkere biler på gårdsplassen.

§ 4 Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc dekkes av sameierne og fordeles etter den fordelingsnøkkel som er oppstilt i seksjoneringsbegjæringen etter sameiebrøken.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av oppstilt årsbudsjett et månedlig forskuddsvis à konto beløp senest den 1. i hver måned hvis ikke hyppigere innbetalingsterminer måtte være vedtatt.

Eier av seksjonene 1, 2, 3, 5 og 6 har eksklusiv disposisjonsrett over ytre del av kjeller under seksjon 1.

Eksakt avregning finner sted på grunnlag av hvert års faktiske regnskap.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

§ 5a Sameiets daglige ledelse

Sameiet skal ledes av et styre på minst 2 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

§ 5b Sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, med minst 8 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte skal behandles:

a. Årsrapport fra styret
b. Sameiets årsregnskap
c. Valg av styre
d. Budsjett, herunder fellesutgifter
e. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen

På sameiermøtet har den enkelte sameier stemmerett som svarer til dennes eierandel basert på sameiebrøken.

Sameiermøtet ledes av sameiets styreleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Denne protokoll leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av sameierne.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne hos forretningsføreren.

§ 6 Kompetanse

Ved nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter sameiets og utgiftenes størrelse må anses som vesentlige må minst 2/3-deler av de fremmøte sameierne gi sin støtte. Det samme gjelder endring av sameiets vedtekter.

For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall.

§ 7 Fullmakt

En sameier har rett til å møte med fullmektig.

§ 8 Vedlikehold

Seksjonseier bærer hver for seg alt vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til.

Styret kan pålegge vedlikeholds- og bygningsreparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet. Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes kan styret la arbeidene utføres for sameiers regning.
Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen.
Beboere plikter å umiddelbart melde styret om feil og mangler ved, eller som har betydning for, felles eiendom og installasjoner.

§ 9 Tvister

Tvister i forbindelse med forståelse eller praktisering av denne avtale avgjøres ved de ordinære domstoler.

§ 10 Gjeldende lover

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4547
SAMEIET WELHAVENSGATE 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WELHAVENSGATE 1

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

Dato for årsmøtet:
15. juni 2026 kl. 17:00, Teams.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Styret vil ettersende styrets årsrapport og budsjett for 2026 i god tid før årsmøtet.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendring
9. Utskiftning av vindu, tetningslister og pakninger

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WELHAVENSGATE 1

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.

Styrets innstilling

Styreleder som møteleder

Forslag til vedtak

Otto Nicolay Jervell er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Møteleder foreslo Camilla Sunde og Kristine Skuterud som protokollvitner

Forslag til vedtak

Camilla Sunde og Kristine Sofie Skuterud er valgt.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 4547 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet er veldrevet og styrets oppgaver er begrenset.

Styrets innstilling

Styret skal drives uten honorarer

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 1 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og to styremedlemmer er på valg. Kristine Skuterud fortsetter i styret. Jonas Kaldahl fortsetter som varamedlem. Camilla Sunde og Kristoffer Ødemarksbakken har meldt seg til styret.

Innstilling

Det sittende styre ønsker at de presenterte kandidatene blir valgt til styret. Det ble foreslått at det nye styret selv velger hvem som formelt blir styreleder

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dagens Vedtekter står det angitt at Sameiet Welhavensgate 1 består av 16 eierseksjoner. Etter ombygging er Sameiet utvidet til 18 eierseksjoner. Generalforsamlingen må således vedta Vedtektsendring for å gjenspeile riktig antall eierseksjoner

Styrets innstilling

Sameiet Welhavensgate 1 består av 18 eierseksjoner

Forslag til vedtak

Sameiet Welhavensgate 1 består av 18 eierseksjoner

Sak 9

Utskiftning av vindu, tetningslister og pakninger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om utskiftning av vindu, tetningslister og pakninger

Styrets innstilling

Styret orienterte om pågående sak om utskifting av vindu i Welhavens gate 1G leilighet H0402 (øverst oppgang G til høyre), og befaring som ble gjort våren 2026. Konklusjonen på innmeldte vinduer for potensiell utskifting,

med unntak av overnevnt, var at ny tetningslist og justering på hengsler ville løse innmeldte problemer. Her fortsettes prosjektet på innmeldte vinduer med Takst- og Vinduspesialisten.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets orientering og forslag til løsning

Styrets årsrapport

Utkast til Styrets Rapport – Sameiet Welhavensgate 1

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært

Styret

Leder Otto Jervell

Styremedlem Vilde Coward

Styremedlem Kristine Skuterud

Styremedlem Helge Ratvik

Kontaktaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post welhavensgate-1@styrerommet.no.

Se Sameiet Welhavensgate 1s hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via meldingsfunksjon på Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Welhavensgate 1

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Welhavensgate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989091735, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 409

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

Sameiet Welhavensgate 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt styremøter sporadisk, og hatt kommunikasjon på epost angående aktuelle saker.

Regnskapsår 2025

1. Innledning

Styret i Sameiet Welhavensgate 1 (org.nr. 989091735) fremlegger hermed årsregnskapet for 2025. Rapporten gir en oversikt over regnskapsutviklingen fra 2024 til 2025, med vekt på driftsresultat, kostnadsutvikling og balanse.

2. Resultatregnskap – Utvikling 2024 til 2025

Driftsinntekter

- Innkrevde felleskostnader økte fra 835 008 NOK (2024) til 899 604 NOK (2025), en vekst på ~7,7 %. Dette skyldes hovedsakelig økte felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold.
- Andre inntekter ble registrert med 227 560 NOK i 2025 (0 NOK i 2024), hovedsakelig fra salg av boder (se Note 3).
- Total driftsinntekt økte fra 835 008 NOK til 1 127 164 NOK, en økning på 35 %.

Driftskostnader

- Total driftskostnader økte fra 664 108 NOK (2024) til 791 177 NOK (2025), en økning på ~19 %. De største postene var:•Drift og vedlikehold: Økte fra 122 032 NOK til 165 192 NOK (+35 %).•Hovedposter:- Drift/vedlikehold bygninger (-106 001 NOK), ventilasjonsanlegg (-26 148 NOK), og brannsikring (-17 451 NOK).•Kommunale avgifter: Økte fra 213 040 NOK til 228 699 NOK (+7,4 %).•Hovedposter: Vann- og avløpsgebyr (-152 347 NOK) og renovasjonsgebyr (-76 352 NOK).•Andre driftskostnader: Økte fra 107 782 NOK til 147 796 NOK (+37 %).•Hovedposter: Renhold ved firmaer (-55 000 NOK), vaktmestertjenester (-34 647 NOK), og skadedyrarbeid (-21 612 NOK).•Forsikringer: Økte fra 109 111 NOK til 130 342 NOK (+19,5 %).
- Forretningsførerhonorar og konsulenthonorar hadde moderate økninger, henholdsvis

~4 % og ~162 % (men fra et lavt utgangspunkt).

Driftsresultat

- Driftsresultatet forbedret seg betydelig, fra 170 900 NOK (2024) til 335 987 NOK (2025), en økning på ~96 %. Dette skyldes hovedsakelig:•Økte inntekter (spesielt salg av boder).•Til tross for økte kostnader, var inntektsveksten større.

Finansposter

- Finansinntekter økte fra 13 208 NOK til 39 819 NOK, hovedsakelig på grunn av kundeutbytte fra Gjensidige (38 391 NOK).
- Finanskostnader sank fra 103 435 NOK til 86 872 NOK (-16 %), hovedsakelig på grunn av lavere pantegjeldsrenter.
- Netto finansresultat: Forbedret fra -90 227 NOK til -47 053 NOK.

Årsresultat

- Årsresultatet endte på 288 935 NOK (2025), opp fra 80 673 NOK (2024) – en økning på ~258 %.
- Overføring til reduksjon av udekket tap: Hele årsresultatet (288 935 NOK) ble overført for å redusere det udekket tap.

3. Balanse – Utvikling 2024 til 2025

Eiendeler

- Omløpsmidler økte fra 351 508 NOK til 432 421 NOK (+23 %).•Driftskonto OBOS-banken: Økte fra 322 747 NOK til 400 882 NOK (+24 %).•Forskuddsbetalte kostnader: Økte fra 19 839 NOK til 22 441 NOK.•Restanser felleskostnader/kundefordringer: Stabil (~4 850 NOK).

Egenkapital

- Udekket tap (negativ egenkapital) ble redusert fra -969 149 NOK til -680 214 NOK, en forbedring på 288 935 NOK (samsvarer med årsresultatet).•Bakgrunn: Sameiet har historisk hatt høyere kostnader enn inntekter, og likviditetsbehovet er finansiert via låneopptak. Verdien av bygget føres ikke i balansen, da sameierne eier boligene individuelt.

Gjeld

- Langsiktig gjeld (pante- og gjeldsbrevlån): Redusert fra 1 273 224 NOK til 1 074 405 NOK (-15,6 %).•Nedbetaling: Totalt 198 819 NOK i 2025 (se Note 11).•Rentesats: Flytende rente på 6,95 % pr. 31.12.2025 (løpetid 7 år).
- Kortsiktig gjeld: Redusert fra 47 433 NOK til 38 230 NOK (-19,4 %).•Hovedposter: Forskuddsbetalte felleskostnader og leverandørgjeld.

4. Betraktninger og Vurderinger

Positiv Utvikling

- Økte inntekter: Spesielt salg av bod ga en betydelig inntektsøkning.
- Forbedret driftsresultat: Til tross for økte kostnader, var inntektsveksten større.
- Redusert udekket tap: Årsresultatet bidro til å redusere den negative egenkapitalen med nesten 300 000 NOK.
- Nedbetaling av gjeld: Langsiktig gjeld ble redusert med ~200 000 NOK, noe som styrker sameiets økonomiske stilling.

Utfordringer og Observasjoner

- Kostnadsøkning: Driftskostnadene økte betydelig, spesielt innen:•Drift og vedlikehold (+35 %): Økte vedlikeholdskostnader for bygninger, ventilasjon og brannsikring.•Andre driftskostnader (+37 %): Økte utgifter til renhold, vaktmester og skadedyrkontroll.•Kommunale avgifter (+7,4 %): Økte vann-/avløps- og renovasjonsgebyrer.
- Finanskostnader: Selv om de sank, utgjør pantegjeldsrentene fortsatt en betydelig kostnad (86 872 NOK).
- Negativ egenkapital: Til tross for forbedring, forblir egenkapitalen negativ (-680 214 NOK). Dette er typisk for eierseksjonssameier, der fellesgjelden reflekteres på hver leilighet.

Anbefalinger for Fremtiden

- Kostnadskontroll: Vurder å optimere driftskostnader, spesielt innen vedlikehold og renhold.
- Inntektsdiversifisering: Utforsk muligheter for ytterligere inntektskilder (f.eks. leie av fellesarealer).
- Gjeldsnedbetaling: Fortsett nedbetaling av langsiktig gjeld for å redusere renteutgifter.
- Likviditetsplanlegging: Sikre tilstrekkelig likviditet for å håndtere fremtidige vedlikeholdsbehov.

5. Konklusjon

Sameiet Welhavensgate 1 har hatt et fornuftig regnskapsår i 2025, med betydelig forbedring i både driftsresultat og balanse. Økte inntekter (hovedsakelig salg av boder) , kombinert med kontroll på kostnader og gjeldsnedbetaling, har styrket sameiets økonomiske stilling. Utfordringer knyttet til økte driftskostnader og negativ egenkapital bør imidlertid adresseres i årene som kommer.

Styret anbefaler at sameierne tar del i diskusjoner om fremtidige investeringer og kostnadsbesparelser for å sikre en bærekraftig økonomisk utvikling.

Oslo, 04.06. 2026
Styret i Sameiet Welhavensgate 1

- Otto Nicolay Jervell (styreleder)
- Helge Jystad Ratvik
- Kristine Sofie Skuterud
- Vilde Coward

SAMEIET WELHAVENSGATE 1
ORG.NR. 989091735, KLIENTNR. 4547

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	899 604	835 008	0	0
Andre inntekter	3	227 560	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 127 164**	**835 008**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-33 458	-32 171	0	0
Konsulenthonorar		-3 825	-1 455	0	0
Drift og vedlikehold	4	-165 192	-122 032	0	0
Forsikringer		-130 342	-109 111	0	0
Kommunale avgifter	5	-228 699	-213 040	0	0
Energi/fyring	6	-28 742	-29 151	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-53 123	-49 366	0	0
Andre driftskostnader	7	-147 796	-107 782	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-791 177**	**-664 108**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**335 987**	**170 900**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	39 819	13 208	0	0
Finanskostnader	9	-86 872	-103 435	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-47 053**	**-90 227**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**288 935**	**80 673**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		288 935	80 673		

SAMEIET WELHAVENSGATE 1
ORG.NR. 989091735, KLIENTNR. 4547

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 867	4 834
Forskuddsbetalte kostnader		22 441	19 839
Driftskonto OBOS-banken		400 882	322 747
Sparekonto OBOS-banken		4 231	4 088
SUM OMLØPSMIDLER		**432 421**	**351 508**
SUM EIENDELER		**432 421**	**351 508**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-680 214	-969 149
SUM EGENKAPITAL		**-680 214**	**-969 149**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 074 405	1 273 224
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 074 405**	**1 273 224**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 142	20 708
Leverandørgjeld		17 679	26 203
Påløpte renter		409	522
SUM KORTSIKTIG GJELD		**38 230**	**47 433**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**432 421**	**351 508**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Welhavensgate 1

Otto Nicolay Jervell Helge Jystad Ratvik Kristine Sofie Skuterud

Vilde Tolås Coward

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	562 908
Antenneanlegg-GET	48 708
Lån	287 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**899 604**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Salg bod	227 560
SUM ANDRE INNTEKTER	**227 560**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-106 001
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 591
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 451
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 148
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-165 192**

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-152 347
Renovasjonsgebyr	-76 352
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-228 699**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-28 742
SUM ENERGI / FYRING	**-28 742**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 612
Håndverktøy	-9 171
Annet driftsmateriale	-15 813
Vaktmestertjenester	-34 647
Renhold ved firmaer	-55 000
Andre driftskostnader	-3 642
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-3 025
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 187
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-147 796**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	38 391
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 014
Renter av sparekonto i OBOS-banken	143
Andre renteinntekter	271
SUM FINANSINNTEKTER	**39 819**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-86 872
SUM FINANSKOSTNADER	**-86 872**

NOTE 10
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2023	-1 560 000	
Nedbetalt tidligere	286 776	
Nedbetalt i år	198 819	
		-1 074 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 074 405**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.06.26
Selskapsnummer: 4547 **Selskapsnavn:** SAMEIET WELHAVENSGATE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Referat fra Årsmøtet i Sameiet Welhavensgate 1

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Jervell, Otto Nicolay (11.07.1958), signert 22.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Sunde, Camilla (11.08.1998), signert 23.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Skuterud, Kristine Sofie (24.06.1999), signert 23.06.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Årsmøte 2026

Referat fra Årsmøtet i Sameiet Welhavensgate 1

Dato for årsmøtet 15. juni 2026 kl. 17:00,

Sted: Teams.

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.

- Styrets innstilling: Styreleder som møteleder

- Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder

- Vedtak: Styreleder ble valgt som møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

- Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

- Forslag til vedtak: Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

- Det var totalt 10 eierseksjoner som stilte på årsmøtet

3. Valg av protokollvitner

- Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- Valg av minst én eier til å signere protokollen.

- Styrets innstilling: Møteleder foreslo Camilla Sunde og Kristine Skuterud som protokollvitner

- Vedtak: Camilla Sunde og Kristine Sofie Skuterud er valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

- Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

- Forslag til vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

- Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jervell, Otto Nicolay (11.07.1958), 22.06.2026
- Sunde, Camilla (11.08.1998), 23.06.2026
- Skuterud, Kristine Sofie (24.06.1999), 23.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

5. Årsrapport og årsregnskap

- Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret gikk igjennom årsrapport og årsregnskapet og påpekte bl.a de ekstraordinære inntektene til Sameiet ved salg av boder i gårdens fellesareal. Styret foreslår at det nedbetales kr 200.000 på Sameiets pantegjeld. Resten av årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- Forslag til vedtak: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styrets forslag til disponering vedtas.

- Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

- Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- Styret påpeker at Sameiet er veldrevet, og styrets oppgaver er begrenset.

- Styrets innstilling: Styret skal drives uten honorarer

- Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr. 0

7. Valg av tillitsvalgte

- Styreleder og to styremedlemmer er på valg. Kristine Skuterud fortsetter i styret. Jonas Kaldahl fortsetter som varamedlem. Camilla Sunde og Kristoffer Ødemarksbakken har meldt seg til styret.

- Innstilling: Det sittende styret ønsker at de presenterte kandidatene blir valgt til styret. Det ble foreslått at det nye styret selv velger hvem som formelt blir styreleder

- Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt med Camilla Sunde og Kristoffer Ødemarksbakken som nye styremedlemmer i tillegg til Kristine Skuterud som fortsetter i styret. Jonas Kaldahl fortsetter som vara medlem

8. Vedtektsendring

- Krav til flertall: To tredjedels (67%)

- I dagens Vedtekter står det bl. a angitt at Sameiet Welhavensgate 1 består av 16 eierseksjoner. Etter ombygging er Sameiet utvidet til 18 eierseksjoner. Generalforsamlingen må således vedta Vedtektsendring for å gjenspeile riktig antall eierseksjoner

- Styrets innstilling: Sameiet Welhavensgate 1 består av 18 eierseksjoner

- Forslag til vedtak: Sameiet Welhavensgate 1 består av 18 eierseksjoner

- Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt og således tilfredstiller kravet til over 2/3 flertall.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jervell, Otto Nicolay (11.07.1958), 22.06.2026
- Sunde, Camilla (11.08.1998), 23.06.2026
- Skuterud, Kristine Sofie (24.06.1999), 23.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

9. Utskiftning av vindu, tetningslister og pakninger

- Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- Styret orienterer om utskiftning av vindu, tetningslister og pakninger

- Styrets innstilling: Styret orienterte om pågående sak om utskifting av vindu i Welhavens gate 1G leilighet H0402 (øverst oppgang G til høyre), og befaring som ble gjort våren 2026. Konklusjonen på innmeldte vinduer for potensiell utskifting, med unntak av overnevnt, var at ny tetningslist og justering på hengsler ville løse innmeldte problemer. Her fortsettes prosjektet på innmeldte vinduer med Takst- og Vinduspesialisten.

- Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar styrets orientering og forslag til løsning

- Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt

Oslo, 22. juni 2026

Otto Jervell

Camilla Sunde

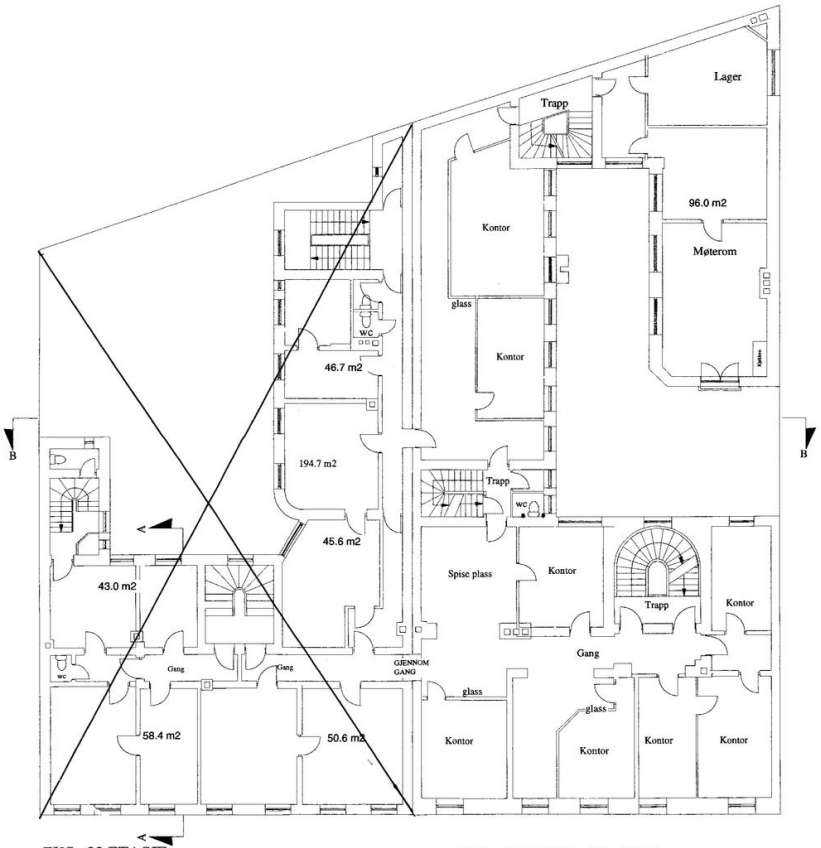
Kristine Skuterud

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jervell, Otto Nicolay (11.07.1958), 22.06.2026
- Sunde, Camilla (11.08.1998), 23.06.2026
- Skuterud, Kristine Sofie (24.06.1999), 23.06.2026

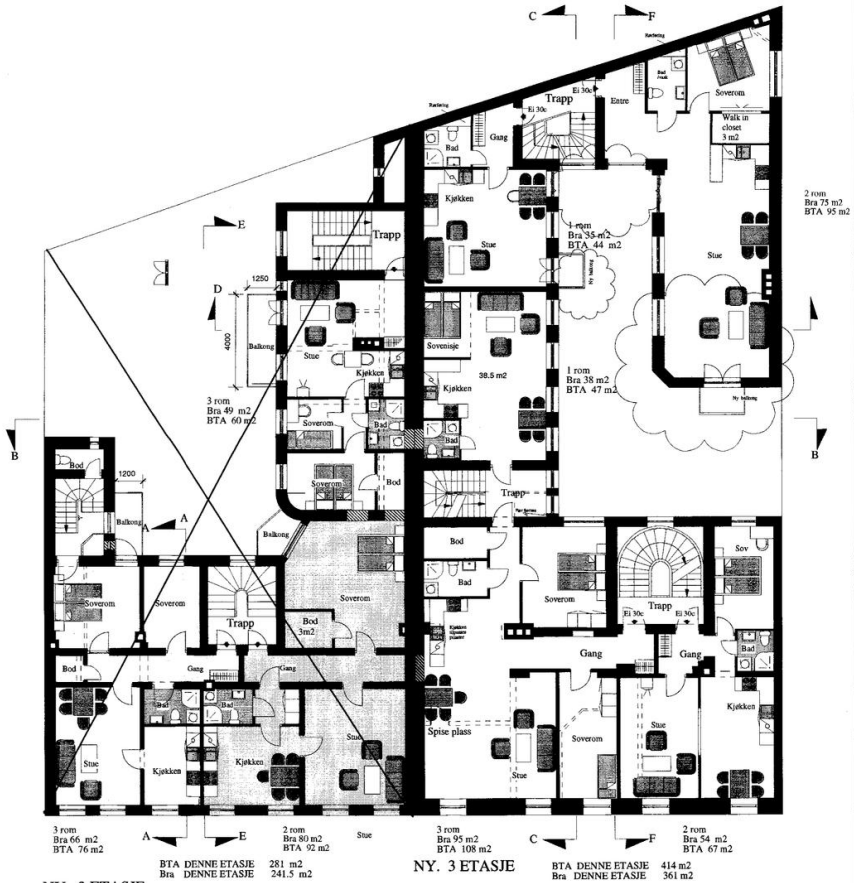
Forseglet av

Posten Bring



EKS. 23 ETASJE BTA 281.1 m2
Welhavens gt. 3

EKS. 3 ETASJE BTA 413.7 m2
Welhavens gt .1



BTA DENNE ETASJE 281 m2
Bra DENNE ETASJE 241.5 m2

NY. 3 ETASJE
Welhavens gt. 3

NY. 3 ETASJE
Welhavens gt.1

BTA DENNE ETASJE 414 m2
Bra DENNE ETASJE 361 m2

12.10.04 ENDRINGSMELDING ny leil i 3. et. div. endringer
27.08.04 Tegn. pr- 27.08.04
10.08.04 Endringer etter befaring 17.06.04
11.05.04 Endringer ette beskrivelsebefaring
07.04.04 BYGGEMELDING
13.02.04 BYGGEMELDING FØRELØPIG TEGN.
10.12.03. 1 og 2. et nr. 1 Omgjort til kontor /Næring
02.06.03 Skisser retuet I fig. rerferat 26.03.03 samt møte av 02.06.03
09.05.03 Skisser retet.
19.10.01. SKISSER,
VEDLEGG TIL FORHÅNDSUTTALELSE

17

	WELHAVENSGT. 1
478	
	Welhavensgt. 1 A/S
	EKS OG NY 3 ETASJE
1:100	
04	

SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL
St.Olavsgt.7 0165 OSLO Tlf.:22 20 33 44 Fax.: 22 36 49 93

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Ark. Olav Bjerve
St.Olavs gate 3
0166 OSLO

Dato: 05 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200403804-25 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	WELHAVENS GATE 1	Eiendom:	209/409/0/0
Tiltakshaver:	Welhavensgate 1 AS	Adresse:	Holbergs plass 3, 0166 OSLO
Søker:	Ark. Olav Bjerve	Adresse:	St.Olavs gate 3, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - WELHAVENS GATE 1

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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.

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 innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
for avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Welhavensgate 1 AS, Holbergs plass 3, 0166, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/12022-5	Iselin Solheim Brox	07.11.2025

Adresse: Welhavens gate 1H
Eiendom: 209/409
Ansvarlig søker: HAROLD TELLEZ SIVILARKITEKTER
Tiltakshaver: URBAN BYGGKONSULT AS

Ferdigattest - Welhavens gate 1 E og H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontor til fire boenheter, mottatt 09.10.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.*

**Søker har redegjort for at spisestue og kjøkken i boenhet 1F - H0202 skal anses som ett og samme rom, ettersom daglys til kjøkken er ivaretatt gjennom glassvegger fra spisestue.*

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering

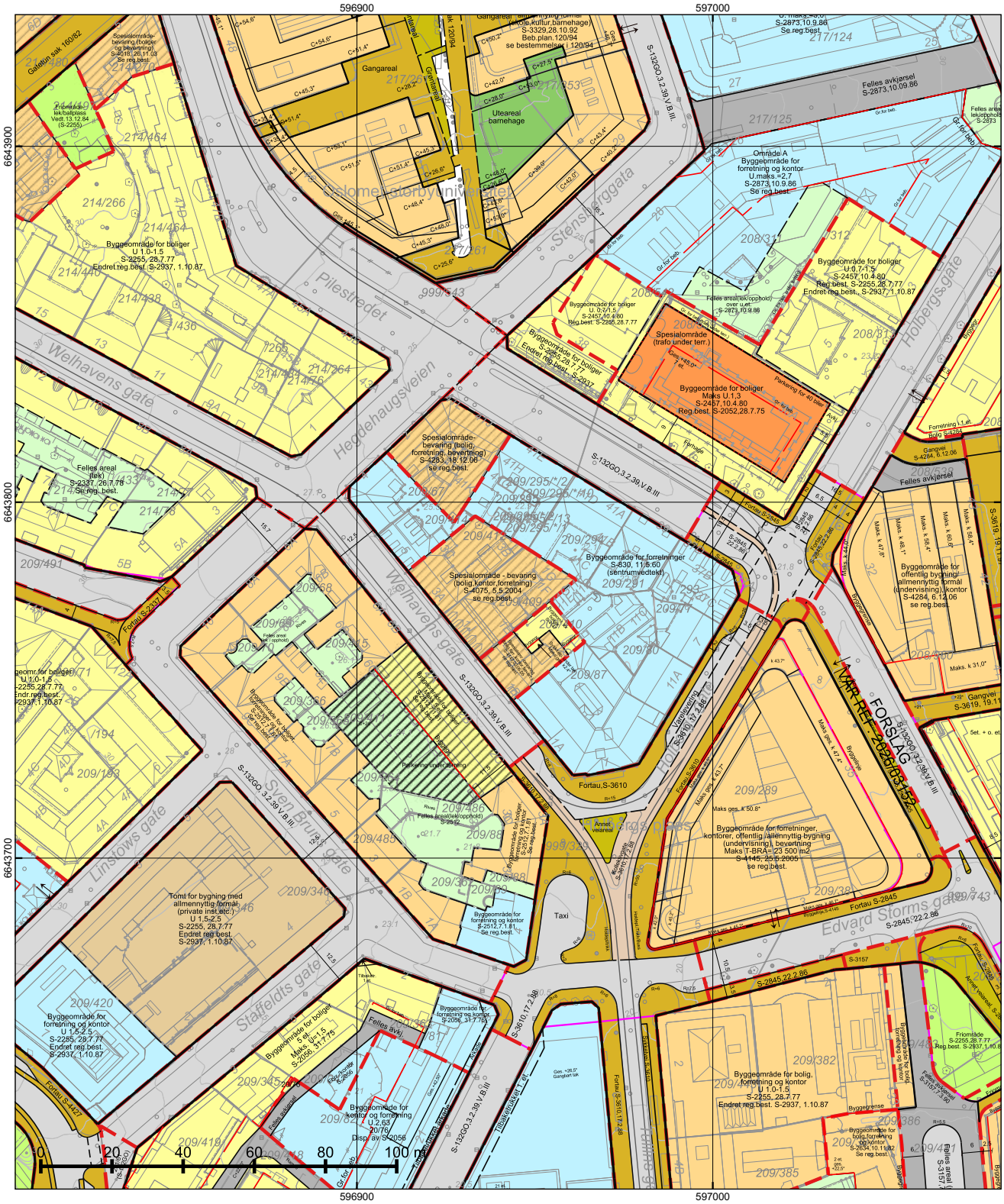
Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 09.10.2025.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

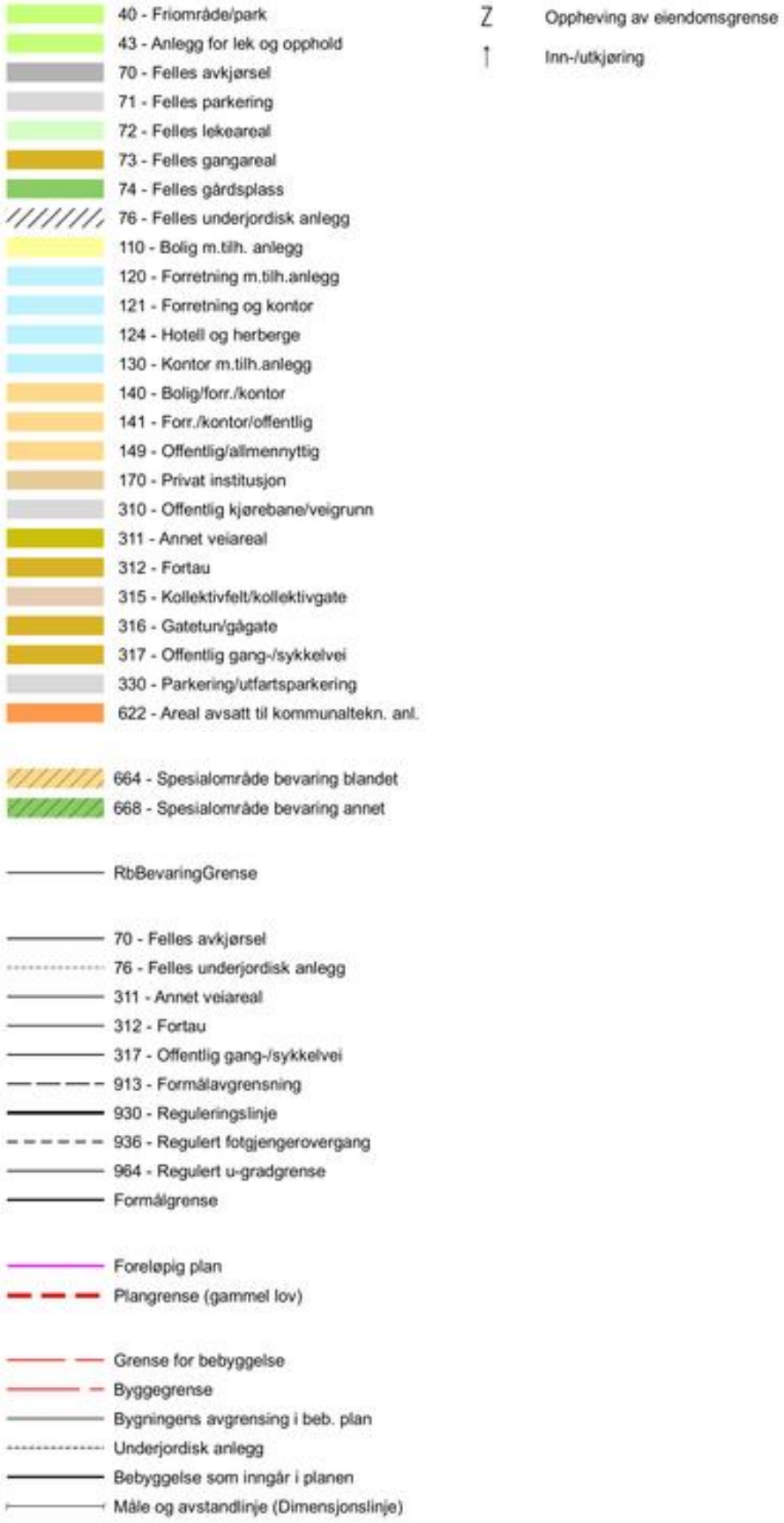
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

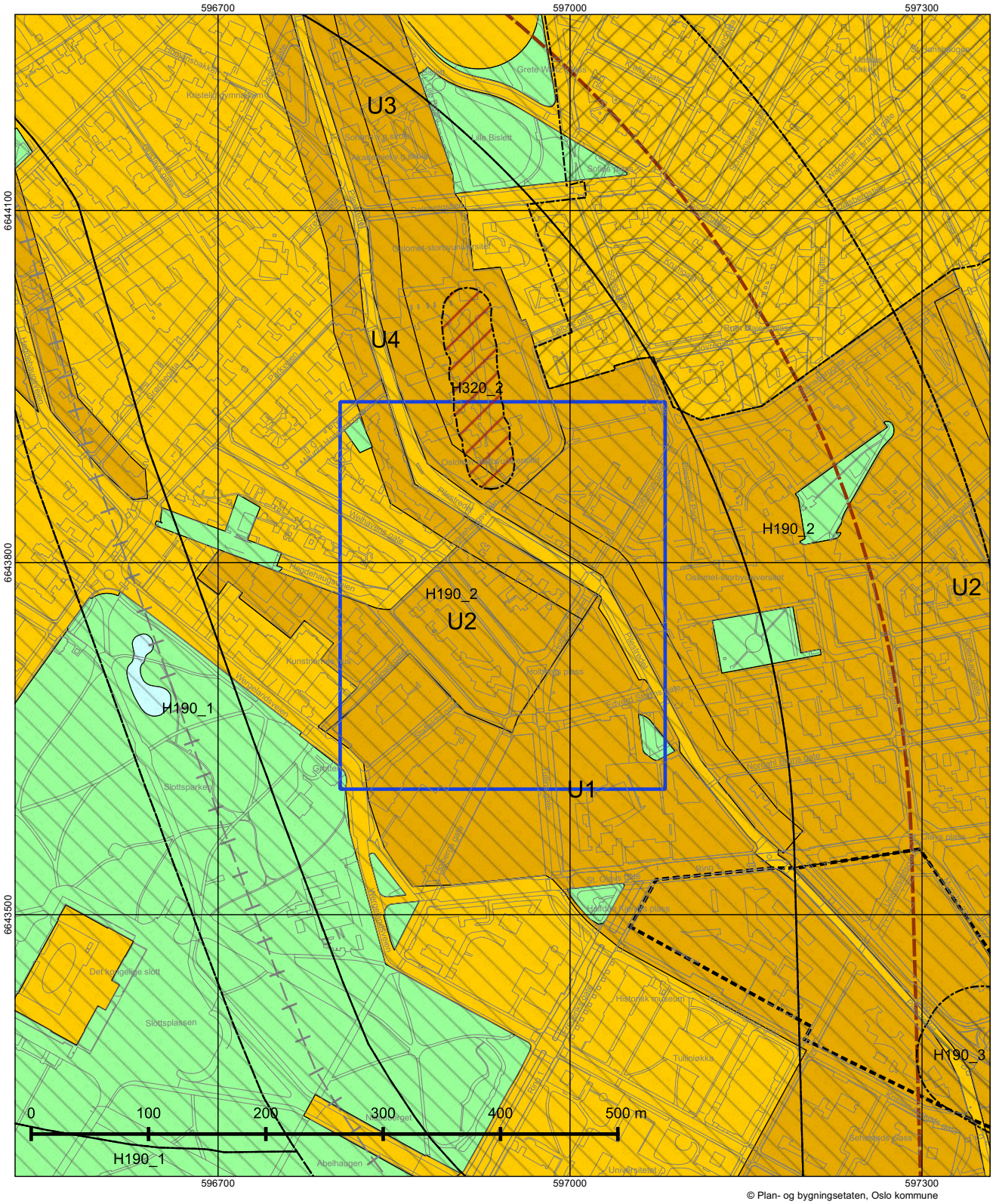
PlottID/Best.nr: 162620/ 86539298
Deres ref.:
Adresse: Welhavens gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/409

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162620/86539298
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

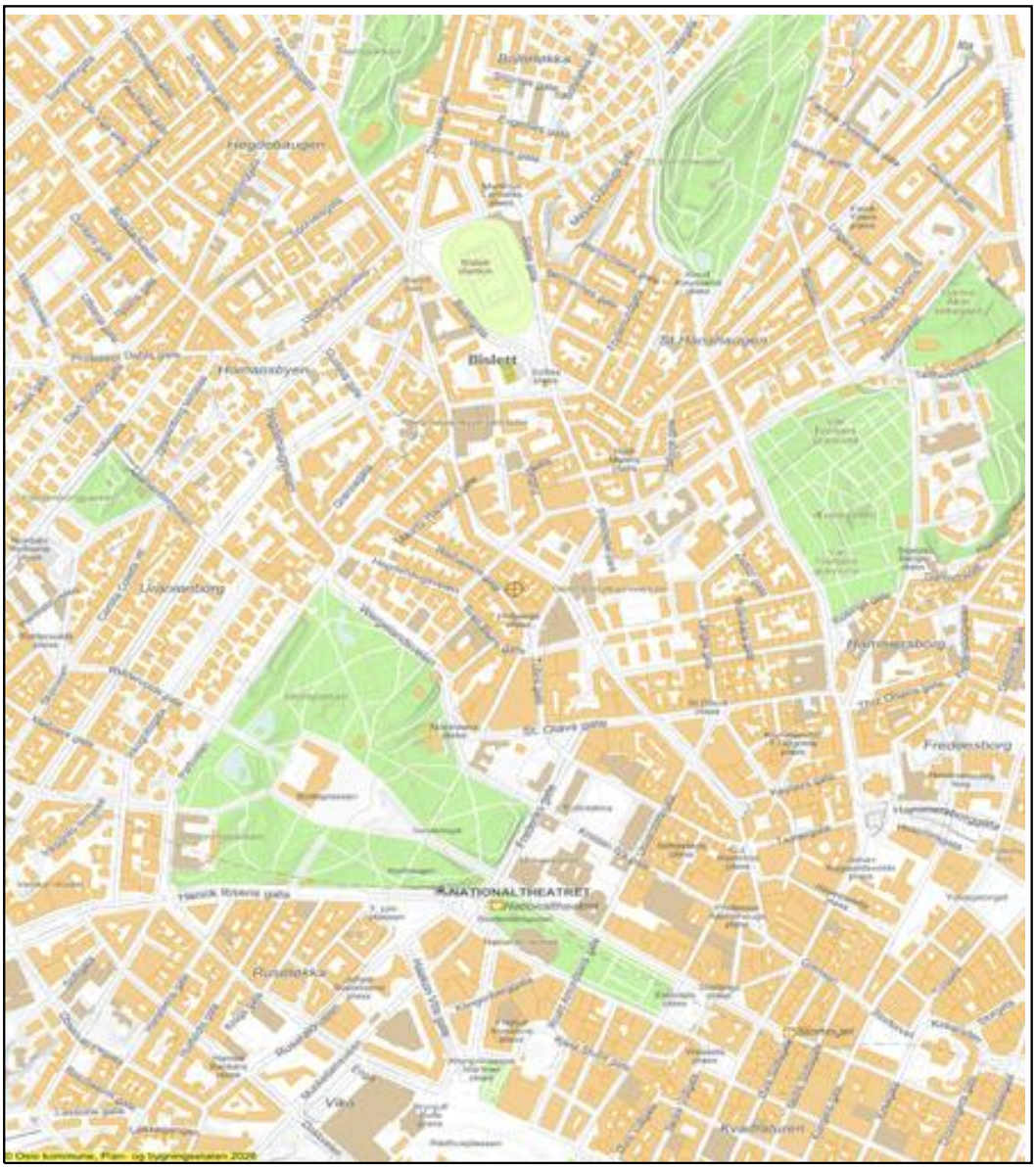
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Welhavens gate 1 H

Gnr bnr : 209 / 409



Dato: 04.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-4075

Welhavens gate 1 og 3,gnr.209 bnr.409 og 412, Spesialområde bevaring - Bolig,kontor,forretning.

Vedtaksdato: 05.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200200696
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200200696

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Reguleringsbestemmelser for: WELHAVENSGATE 1 og 3Gnr. 209 Bnr. 409 og 412

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1-200200696 og datert 18.06.2003.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring (bolig, kontor og forretning)

§ 3. Utomhusplan og utomhusarealer
Samtidig som søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan. Den skal vise oppholdsarealer, sykkelparkering og beplantning.
Det skal legges til rette for utendørs opphold i gårdsrommene, som også skal beplantes.

Spesielt for Welhavens gate 1:
Takterrasse skal medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4. **Spesialområde – bevaring (bolig, kontor, forretning)**
Forretning skal lokaliseres i 1. etasje og ha inngang direkte fra gate.

Spesielt for Welhavens gate 1:
Kontor skal lokaliseres i 1. og 2. etasje.
Eksteriøret i eksisterende bygningsmasse beholdes. Følgende endringer tillates:
- Det tillates at det i sydøstre fløy i bakbygningen legges inn en takterrasse i 4. etasje.
- Det tillates at gjenværende tak på sydøstre fløy heves slik at gesims flukter med resten av 4. etasje
- Det tillates at det i 2. og 3. etasje i gavl i samme fløy legges en innvendig og utvendig balkong.
- Det tillates og at det i 2. og 3. etasje bygges en gangforbindelse utenfor trapperommet mellom de to fløyene.

Spesielt for Welhavens gate 3:
Kontor skal lokaliseres i 1. etasje.
Eksteriøret i eksisterende bygningsmasse beholdes. Følgende endringer tillates:
- Det tillates at det i forbindelse med loftsutbygging legges inn vinduer i takflaten mot gata.
- Det tillates at det legges inn arker med vinduer mot bakgård.
- Det tillates at mønehøyden i bakgård heves med 70 cm.

§ 5. Leilighetsfordeling
Det skal ikke være ensidig leiligheter orientert mot nord, nordøst eller mot gata.

§ 6. **Parkering**
Det tillates ikke bilparkering på eiendommene. Det gjøres unntak fra parkeringsnormen for biler. Sykkelparkering skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for indre by. Det skal opparbeides overdekkete plasser for sykkelparkering.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e) [X] 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

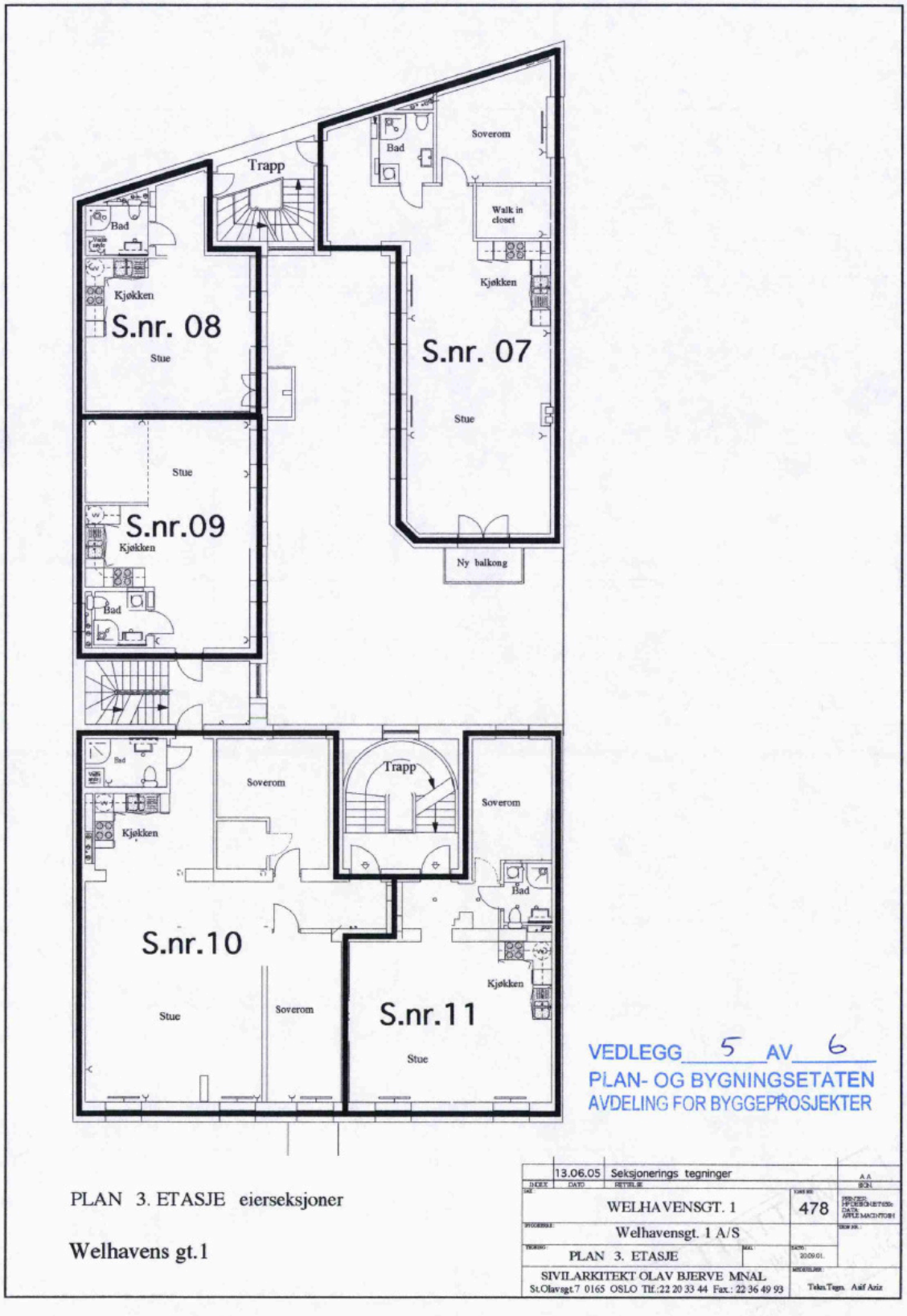
d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 16.06.2005	JOHAN CHR. HEGGE	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
16.06.2005	JOHAN CHR. HEGGE	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

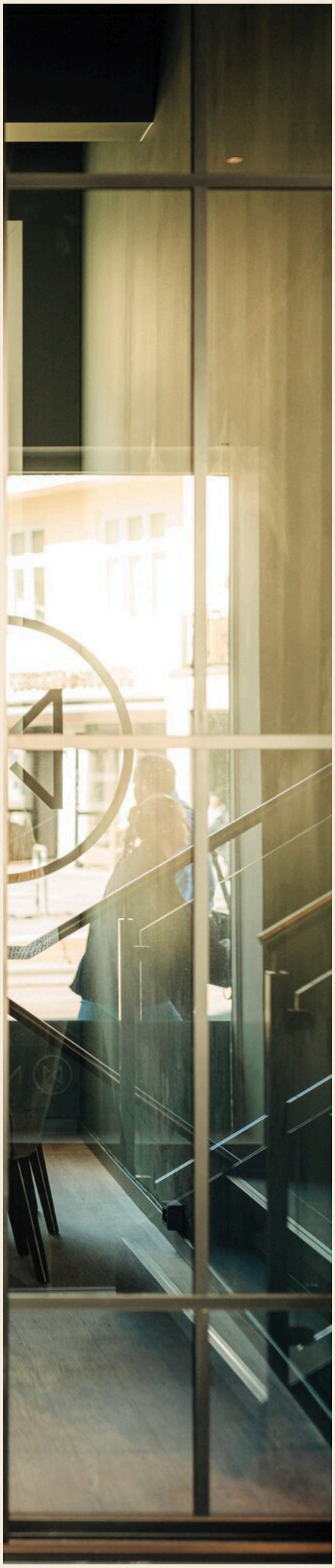

Trapp
Bad
Soverom
Walk in closet
Kjøkken
S.nr. 08
Stue
S.nr. 07
Stue
Stue
S.nr.09
Kjøkken
Bad
Ny balkong
Bad
Soverom
Trapp
Soverom
Kjøkken
Bad
S.nr.10
Stue
Soverom
S.nr.11
Stue
Kjøkken
VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
PLAN 3. ETASJE eierseksjoner
Welhavens gt.1
13.06.05
Seksjonerings tegninger
WELHAVENSGT. 1
478
Welhavensgt. 1 A/S
PLAN 3. ETASJE
2009.01.
SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL
St.Olavsgt.7 0165 OSLO Tlf.:22 20 33 44 Fax.: 22 36 49 93
Tekn.Tegn. Asif Aziz

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0136/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Welhavens gate 1H 0166 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 409, snr 9 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Nielsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829