

Welhavens gate 1F



Velkommen til

Welhavens gate 1F



Salgsoppgaven produsert 27. september 2025

Homansbyen/Pilestredet

Nyoppført 3-roms selveier med høy standard i klassisk utførelse, beliggenhet i en ærverdig bygård. Unik mulighet!

Prisantydning	10 900 000,-
Fellesgjeld	92 996,-
Omkostninger	276 150,-
Totalpris	11 269 146,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 790,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895
Ansvarlig megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Vi har for salg en sjelden anledning med attraktiv og skjermet beliggenhet i Homansbyen. Her bor du midt i smørøyet med kort vei til alt av fasiliteter.

- Her får du en helt ny leilighet i en klassisk og ærverdig bygård, med topp moderne fasiliteter i kombinasjon med dype vinduskarmer, god takhøyde og stukkaturer og rosetter. Det beste fra to verdener, med andre ord.

- Leiligheten holder en gjennomgåde påkostet og høy standard på materialer og utstyr. Planløsningen er særs god og tilpasset dagens behov. Her er det enkelt å se at det er lagt vekt på både estetikk og praktisk utforming.

- Nybygget etter TEK17-standard
- Nybyggaranti
- HTH kjøkken
- Rålekkert baderom
- Walk-in-closet
- Balansert ventilasjon
- Nytt rørsystem og elektrisk anlegg
- Sprinkelanlegg

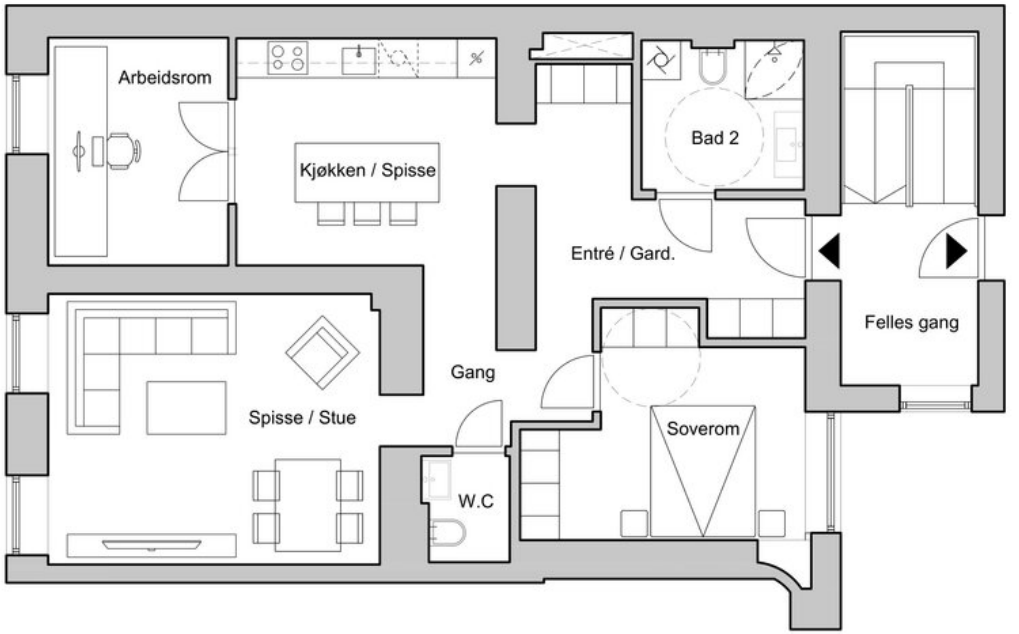
Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	97 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, toalettrom
Total BRA: 92 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på ca. 5 kvm
Total BRA: 5 kvm.



1F - H0202
3-Roms leilighet

Forklaring av bilde/rommet



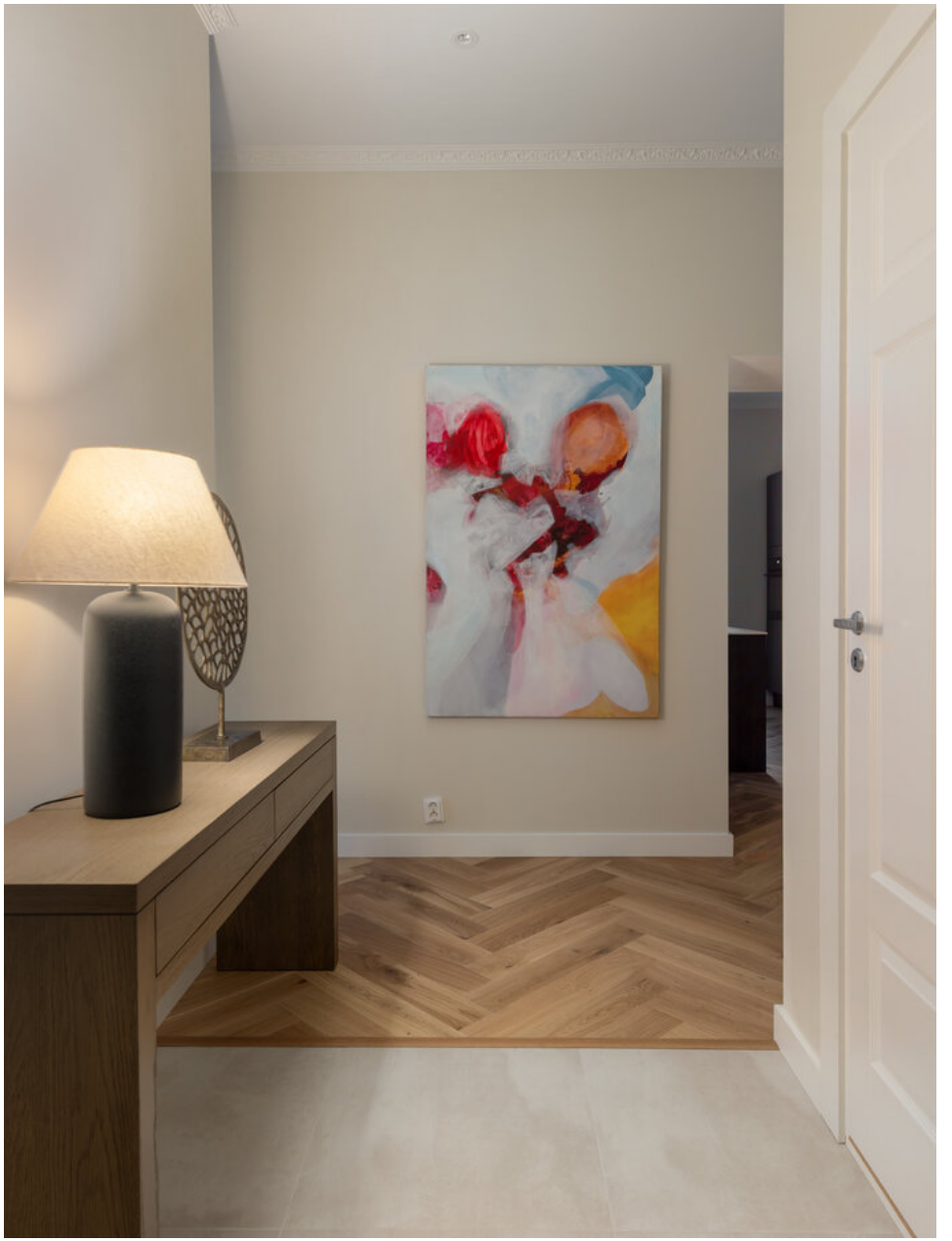















HAY
HAY
STOCKFLETHS
KAFFE OG TE
HAY


KLP EIENDOM
OLITAN UNIVERSITY STORBYUNIVERSITETET
Wolt Market
Foodora

Informasjon

Welhavens gate 1F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0391/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Welhavens gate 1H, 0350 OSLO
Gnr 209, bnr 409, snr 6 i Oslo kommune

Selger
Urban Investments AS

Kjøpesum og omkostninger
10 450 000,- (Prisantydning)
92 996,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 542 996,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
263 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
264 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
277 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 807 896,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 820 596,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er kr. X,-

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 97 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 92 kvm. Entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, toalettrom
Total BRA: 92 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på ca. 5 kvm
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue, spisestue/soverom 2, kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

Det er opplyst at det skal medfølge en kjellerbod, denne er ikke bygget ennå.

Standard

Leiligheten er helt ny, svært påkostet og holder en høy håndverksmessig utførelse. Planløsningene er nøye utformet og tilpasset dagens behov.

Generelt:
- Nyoppusset og innflyttingsklar
- Bygget etter TEK17-standard
- Stilren og tidløs design med eksklusive materialvalg
- Høyt kvalitetsnivå og smarte tekniske løsninger
- Avrettede og isolerte gulv og himlinger
- LED belysning på baderom, entré og kjøkken

Detaljer som skiller seg ut:
- Takhøyde på ca. 3 meter
- Store vinduer med dype vinduskarmer
- Parkett av høy kvalitet
- Høykvalitets deignfliser på baderom
- Flislagt entré med gulvvarme
- Stukkatur, rosett og klassisk listverk på vegg og himling
- Elektronisk dørlås
- Balansert ventilasjon med eget aggregat
- Nytt elektrisk anlegg

Balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming med evt panelovner og gulvvarme.
Varmtvann fra bereder plassert over himling på baderom.

HTH kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2025.
Kjøkkenøy med sitteplasser.
Glatte fronter med benkeplate i kompositt.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2025.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjsone med svingbare glassdører.

Wc-rom med veggmontert klosett.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG:
Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1986 mot bakgård og vinduer fra 2004 mot gate.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Vinduene fra 1986 er noe trege.
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.
TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.
Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak:
Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INNVENDIG
Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen, da baderom er nytt.
Dusjsonen grenser til yttervegg.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2025: Ombygging: Bruksendring av to næringsseksjoner i 2. etasje til fire boenheter
2025

Bygningssakkyndig

Taksator AS v/ Morten Sæther

Byggemåte

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1875 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Varmekabler på bad/wc-rom og i entrè/gang.

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

Informasjon om strømforbruk

Da selger ikke har bebodd eiendommen er forventet strømforbruk ukjent.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 790,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter som inkluderer: Kommunale avgifter, felles byggforsikring, felles strøm, betjening fellesgjeld, TV og internett, trappevask m.m.

Andre utgifter

Kjøper må regne med utgifter til innboforsikring, TV/internett og strøm. Da boligen ikke er ferdigstilt, har man ikke informasjon om disse beløpenes størrelse. Fellesutgifter, kommunale avgifter og evt. eiendomsskatt kommer i tillegg.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet

markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

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 16 eierseksjoner.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 92 996,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208100637
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,15%
Restsaldo 1 142 672,00
Innfrielsesdato: 30.05.2030
Type rente: Flyten

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 506 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 under 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.
Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter
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.
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.
Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter
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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til byggetegninger fra ombygningen i 2025, fremlagt av selger:
Tidligere arbeidsrom ved kjøkkent brukes i dag som spisestue.
Selger skal besørge at det blir gitt ferdigattest på boligen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk, i henhold til byggetegninger fra ombygningen i 2025.

Ferdigattest for rehabilitering og bruksendring fra næring til bolig datert 2005.

Merk at spisestue kan brukes som soverom 2, men ikke er byggemeldt som det.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan med ID S-4075 datert 2004-05-05. Det gjøres oppmerksom på følgende pågående plan- og byggesaker i tilgrensende området:

Welhavens gate 1 E og H - Bruksendring av to næringsseksjoner i 2. etasje til fire boenheter.
Saksnummer 202456120.

Pilestredet 36 A - Utskifting av heis.
Saksnummer 202455388

Pilestredet 38 - Bruksendring av tilleggsareal i 7. etasje til bolig og fasadeendring.

Saksnummer 202459570

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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.
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.

Det er sendt inn søknad om seksjonering av eiendommen den 08.09.2025. Behandlingstid hos kommunen er 12 inntil uker. Ved å inngi bud på eiendommen aksepterer kjøper at budet kan bli akseptert men at handelen fra selgers side kan termineres dersom seksjoneringssøknad avslås hos kommunen. Kjøper aksepterer at overtakelse ikke kan finne sted før eiendommen er seksjonert.

Sentrale lover

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

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 vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon 1 % av antatt salgssum utgjør for leilighet A og B (92 kvm og 58 kvm)
Provisjon 1,25% av antatt salgssum utgjør for leilighet C og D (35 kvm og 36,3 kvm)

Det er i tillegg avtalt følgende progressive provisjon:
Dersom kvadratmeterprisen for BRA-I, inklusive eventuell andel fellesgjeld...
... for leilighet A (ca. 58 kvm) overstiger kr. 118 500 per BRA-I...
... for leilighet B (ca. 92 kvm) overstiger kr. 110 000 per BRA-I...
... for leilighet C (ca. 35 kvm) overstiger kr. 135 000 per BRA-I...
... for leilighet D (ca. 36 kvm) overstiger kr. 135 000 per BRA-I...
har megler krav på 15% av salgspris som er overskytende kvadratmeterprisen i avsnittet over.

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 110 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar prosjekt kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 189 920,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. oktober 2025

Ansvarlig megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Welhavens gate 1F

Welhavens gate 1B

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 209 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 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

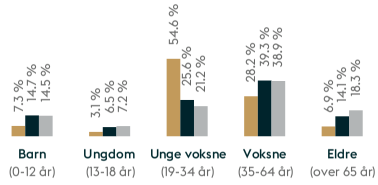
Offentlig transport

Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	2 min 0.1 km
Holbergs plass	Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.7 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år)	43 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min 0.3 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 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

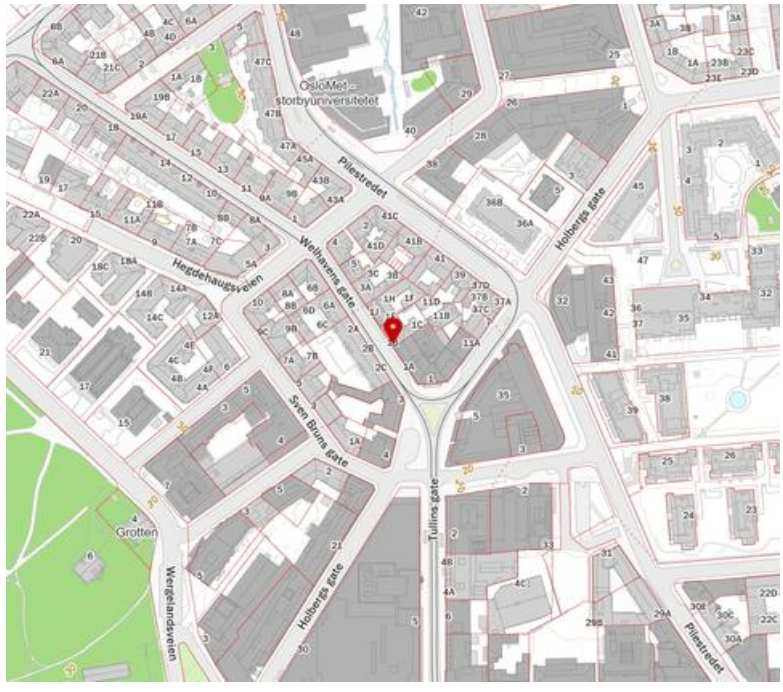
Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Lille bislett	7 min
Treningshuset	4 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 2025

Tilstandsrapport

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 409, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25328 **Referansenummer:** VO5911

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygningens 2. etasje.
Leiligheten holder en gjennomgående god standard.
Oppusset i 2025.

Balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming med evt panelovner og gulvvarme.
Varmtvann fra bereder plassert over himling på baderom.

HTH kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2025.
Kjøkkenøy med sitteplasser.
Glatte fronter med benkeplate i kompositt.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2025.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjsone med svingbare glassdører.

Wc-rom med veggmontert klosett.

Det er opplyst at det skal følge en kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i bygningens 2.etasje.

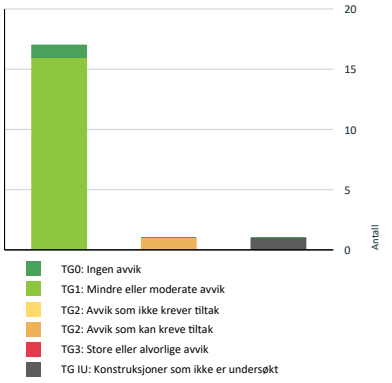
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til byggetegninger fra ombygningen i 2025, fremlagt av selger:
- tidligere arbeidsrom ved kjøkkent brukes i dag som spisestue.

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andeseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder

Sammendrag av boligens tilstand

og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.
Seksjonsnr er ikke etablert ennå og ikke mulig å finne i infoland.
På befaring var det flere ting som ikke var ferdig montert, det tas ett forbehold om at disse tingene blir montert etter dagens krav og forskrift.
Selger har bekreftet at alt skal ferdigstilles og alt av dokumentasjon skal foreligge.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygningens 2.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGNINGENS 2.ETASJE.



Byggeår
1895

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

2025	Ombygging	Bruksendring av to næringsseksjoner i 2. etasje til fire boenheter

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1986 mot bakgård og vinduer fra 2004 mot gate.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene fra 1986 er noe trege.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert glatt entrédør.
Dørpumpe er montert.
Elektrisk dørlås er montert.

–

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i støpejern med belegg i trinn.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med plater.
–

Bygningen ble oppført i 1895 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.
–

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
Ellers parkett gulv med fiskebein mønster.

Vegger:
Glatte malte veggflater.
Noe stukkatur i overgang vegg/himling som taklister.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 3,20 m.
Downlights i flere rom.
–

På befaring ble det påvist en ripe i gulv ved kjøkken øy.

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.
–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.
–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset innerdører med 4 speil.
Tofløyet glassdører mellom kjøkken og spisestue.
–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommet og i entrè/gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Nytt flislagt baderom med varmekabler på bad, opplyst av selger å være fra 2025.
Dokumentasjon er forelagt taktsmann.
–

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.
–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,51 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Varmekablene var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med synlig membran/mansjett.
Synlig klemring i sluk.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant bolle på plate med profilerte fronter på servantskap.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett, påvist poseløsning, ingen lekkasjespalte.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, regnfallsdusj, rennesluk og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjons anlegg. Luftespalte ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen, da baderom er nytt.
Dusjsonen grenser til yttervegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nytt HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra 2025.
Kjøkkenøy med sitteplasser.
Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål.
Integrert induksjonsplatetopp med ventilator, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk via det balanserte anlegget.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Wc-rom med flislagt gulv, ellers glatte malte flater.
Servant montert på vegg med speil og lysarmatur over.
Veggmontert klosett.
Avtrekksventil i himling via ventilasjonsanlegg.
Luftespalte mellom dør og gulv.
–

Utstyr og innredning var ikke montert på befaring.
Tilstandsgrad er satt ut ifra det som var montert på befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap over himling på baderom.
Drenering til rom med sluk.
Fordelerskap er ikke kontrollert pga tilgang til fordelerskap.
Sjekkliste/dokumentasjon fra rørlegger foreligger.
–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.
Aggregat er plassert i himling i entrè/gang.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.
–

Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.
–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert over himling på bad.
Inspeksjonsluke i himling.
Ikke mulig å kontrollere i sin helhet.
–

Opplyst av selger å være 120L ekspress - fra 2025.
–

Tilstandsgrad er satt ut ifra at det foreligger opplysning fra selger.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på bad/wc-rom og i entrè/gang.
–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom
annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entre/gang i garderobeskap.
Automatsikringer og 10 fordelingskurser.
–

Selvavlesende strømmåler er installert.
–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig

Tilstandsrapport

har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Arbeid utført av Rett Elektro AS

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.
Sprinkleranlegg er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

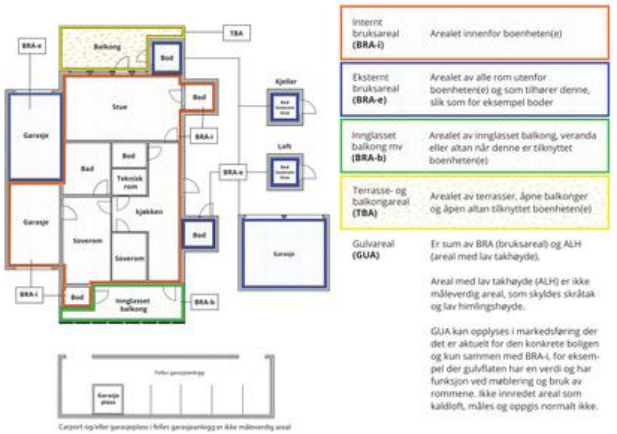
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Leilighet i bygningens 2.etasje.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	92			92	
SUM	**92**				
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, kjøkken, spisestue, toalettrom, stue		

Kommentar

2.etasje/BRA-i:
Entré/gang, bad, soverom, wc-rom, stue, kjøkken og spisestue.

–

Kjeller (fellesareal):
Det er opplyst at det skal følge med en kjellerbod, denne er ikke bygget ennå.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Leiligheten ble målt til 57,6 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til byggetegninger fra ombygningen i 2025, fremlagt av selger:
- tidligere arbeidsrom ved kjøkkent brukes i dag som spisestue.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En brannselle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i bygningens 2.etasje.	92	0

Kommentar

Leilighet i bygningens 2.etasje.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Morten Sæther	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	409	0	6	506.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Welhavens gate 1 H

Hjemmelshaver

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 2. etasje med sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Om tomten

Felles eiet tomt på 506,7 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. mnd: kr. xxxx,-

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og
felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1875 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og sameiets styret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	15.09.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.09.2025	Takstmannen hadde fått utlevert nøkler og var alene på befaringen, oppdatering av rapport.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Welhavens gate 1 H, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 409
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VO5911

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rieber, Tord Johan	9578-5992-4-3078002	2025-09-26 17:23:41

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
26. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0277/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Welhavens gate 1E-Leilighet A 59 - Seksjon 17, 0166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Urban Investments AS

Fullmektige
Tord Johan Rieber for Urban Investments AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2024

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johansen VVS AS Nytt bad. 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VK Byggmal AS. Ny membran. 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Elektriker AS

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

Når ble kontrollen utført? Proff Elektriker AS

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VK Byggmal AS.

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurderinger. 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsvurderinger. September 2025

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

Beskriv: Det er ikke mottatt ferdigattest pdd.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0277/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rieber, Tord Johan	**2025-09-26**

Identifikasjon

bankID Rieber, Tord Johan

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4547

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Tilbakeføring kontor til bolig (seksjon 4)
7. Utbedring og status på skifte av vinduer
8. Status og gjennomgang av vedlikeholdsplan for Welhavens Gate 1
9. Orientering fra nye beboere

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

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder for årsmøtet

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vilde Coward og Nikolai Narvestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har valgt å avholde møte digitalt.

Årsmøtet ble varslet 21. april 2024
I forkant ble det bli holdt informasjonsmøte, 25. april.
Årsmøte ble åpnet 30. april, og avstemning var åpent t.o.m 3.mai

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 4547 Sameiet Welhavensgate 1 Vedtekter.pdf
2. 4547 Welhavensgate 1 Husordensregler.pdf

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at det foreslåtte negative driftsresultatet tas av egenkapital

Styrets innstilling

Styret mener man fortsatt kan styre mot negativt driftsresultat, innenfor ramme satt av vedlikeholdsprosjekt fra 2023

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat tas fra egenkapital

Vedlegg

3. 4547 WHG1 2024 Årsrapport og Regnskap.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styreleder satt over perioden for å unngå skifte mens vedlikehold pågikk.

Ny styreleder vil sitte i vanlig periode på to år.

Roller og kandidater

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

- Otto Jervell

  Tradisjonelt har eier av de største seksjonene i WHG1 vært representert i styre, eller som leder.

  Dette har grunnet i både praktiske og økonomiske hensyn, da areal også bestemmer andeler av det solidariske ansvaret for sameiet.

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

- Karl Fredrik Edvardsen

Sak 6

Tilbakeføring kontor til bolig (seksjon 4)

Forslag fremmet av:
Kristoffer Ødemarksbakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, litt usikker på om dette ble tatt opp på forrige styremøte eller ikke. Vi kjøpte seksjon 4 i januar. Denne seksjonen ble gjort om fra bolig til kontor i 2018 som vi nå ønsker å tilbakeføre til bolig slik at vi kan bo der. Søknaden er sendt inn til kommunen og det vil ikke bli gjort noen fysiske endringer på leiligheten. Mvh Kristoffer Ødemarksbakken og Heidi Sandnes.

Forslag til vedtak

Trenger samtykke fra styret for å tilbakeføre seksjonen til bolig.

Sak 7

Utbedring og status på skifte av vinduer

Forslag fremmet av:
Nina Corneliussen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Takvinduer og vinduer som er skiftet i høst er ikke utbedret tilstrekkelig av entreprenør. Det er lekkasje fra vinduene i min seksjon og sannsynligvis andre seksjoner også basert på at det var en sak med entreprenør i høst iht styret.

Forslag til vedtak

Styret må legge frem konkret plan for videre gang med entreprenør, utbedring og eventuelt forsikringssak på skader som oppstår.

Vedlegg

4. Finansiering Welhavens Gate 1.pdf

Sak 8

Status og gjennomgang av vedlikeholdsplan for Welhavens Gate 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å gjøre en orientering av dagens vedlikeholdsplan og bærekraftsrapport for å gi et bilde av kommende arbeid.

Det har også blitt meldt inn forslag til oppgraderinger, og påtroppende styre vil være ansvarlig for at de hensyntas i vedlikeholdsplanen.

Utbedre lys/sikringer

Ny dør eller utbedring av ny dørpumpe

Nytt Callinganlegg

Vedlikehold postkasser

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet ta vedlikeholdsplanen til orientering

Forslag til vedtak

Ingen vedtak er nødvendig for vedlikeholdsplan, saken er kun til orientering

Vedlegg

5. WHG1 Vedlikeholdsplan.pdf

6. WHG1 2024 Baerekraftsrapport.pdf

Sak 9

Orientering fra nye beboere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Welhavens Gate 1 har hatt utskiftning av sameiets største arealhaver.

De tidligere lokalene til Skuespillerforbundet har blitt seksjonert opp, og det er nye eiere for flere av seksjonene.

Årsmøtet inviterer til en presentasjon av nye eiere.

Seksjon 1

Seksjon 2 + 3

Seksjon 4 + 5

Forslag til vedtak

Denne saken er til orientering

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.

Husordensregler

i Sameiet Welhavensgate 1

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker 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 etc. 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. Den grå avfallscontaineren tømmes hver fredag og mandag. Er den full, er det ikke tillatt å sette fra seg avfall på bakken pga rotteplagen.

Papp og papir legges i papircontainerne, som tømmes hver mandag. Pappkartonger 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, ytterdører og kjellerdører skal alltid holdes låst.

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.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Alonso M Alnæs	Welhavensgate 1
Styremedlem	Vilde Coward	Welhavensgate 1
Styremedlem	Nikolai Narvestad	Welhavensgate 1
Styremedlem	Helge Ratvik	Welhavensgate 1

Kontaktinformasjon
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 16 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.

BESKYTTET

Styrets arbeid

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

Dato	Innkalt av
15. mars 2023	Kristian Alonso M Alnæs
7. februar 2023	Kristian Alonso M Alnæs
3. januar 2023	Kristian Alonso M Alnæs
17. august 2022	Kristian Alonso M Alnæs

Styrets arbeid har i løpet av 2023 og 2024, i stor grad fokusert på arbeid med oppgraderinger av Welhavens Gate 1, som planlagt etter lekkasjer og befaringer i 2022. Vedlagt innkalling ligger opprinnelig vedlikeholdsplan, og foreslått finansiering som ble vedtatt på sameiemøte i 2023.

Vedlikeholdsplanen inneholdt tre deler:

- **Utbedringer av balkong i seksjon med lekkasje i 2022.**
  - Utbedringer av balkong og sluk ble gjennomført med et godt samarbeid med entreprenør(BYGGVISJON AS), og ansees som avsluttet.

- **Utbedringer av takvinduer**
  - Denne prosessen møtte dessverre utfordringer med valgt entreprenør(Glass Service Svendsen & Sønn), og har vært preget av krevende kommunikasjon og feilleveranser.

    Selve utskiftning ble gjennomført, men flere av beboerne opplever problemer med sine seksjoner i etterkant av gjennomført bytte av takvinduer. Styret sendte derfor ut arbeidsstans til leverandør, og avsluttet samarbeidet i 2023.

- **Utbedringer av fasadevinduer**
  - Som konsekvens av arbeidsstans til leverandør(også her Glass Service Svendsen & Sønn), er ikke utskiftning av fasadevinduer påbegynt.

    Denne prosessen gikk i parallelt spor med takvinduer, men også her ble arbeidet forsinket av uklarheter i kommunikasjon. Videre ble også spørsmålet om søknadsplikt til Byantikvar for bytte av fasadevinduer, oversett av leverandøren, og dette må besøkes på nytt i ny prosess.

Videre ble også sameiet i 2023 pålagt av Oslo Kommune, Vann og Avløpsetaten, OVA:

BESKYTTET

- **Utbedre tilkobling til offentlig vannett**
  - Oslo Kommune hadde i 2023 befaring av området, og flere av bygårdene fikk pålegg om utbedring av kobling til vannettet.

    Styret ble kontaktet av leder i Pilestredet 41 B, som organiserte at en felles entreprenør(TT Teknikk) gjennomførte vedlikeholdet.

    De deltagende sameiene var:
    - Pilestredet 41
    - Pilestredet 41 B
    - Hegdehaugsveien 2
    - Welhavens Gate 1
    - Welhavens Gate 3

    Vedlikeholdet ble gjennomført i uke 2, 2024. Dessverre har prosess for dokumentasjon og ferdigattest latt vente på seg, og WHG1 har dermed mottatt varsler om tvangsmulkt fra Oslo Kommune. Per årsmøtet er det fortsatt entreprenør som er ansvarlig for innsending.

Videre har styrets arbeid inkludert koordinering av normalt vedlikehold, inkludert

- Vedlikehold av porttelefoner
- Inspeksjon av brannannlegg
- Skadedyrbekjempelse

Styret viser til vedlikeholdsplanen på Styrerommet.no for kommende vedlikehold i neste periode, den mest aktuelle vil være ny fasademaling.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er mye høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utgifter til vedlikehold.

Resultat

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

BESKYTTET

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 279.000,-.

Budsjett for Welhavens Gate 1 2024

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	867 000 kr
Felleskostnader	627 000 kr
Lån	240 000 kr
INNTEKTER	867 000 kr
REGNSKAPSFØRERHONORAR	−33 000 kr
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	−5 000 kr
672 Juridisk bistand	
673 Konsulenthonorar	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	−250 000 kr
6601 Drift/vedl.hold bygninger	200 000 kr
6602 Drift/vedl.hold VVS	25 000 kr
6603 Drift/vedl.hold elektro	5 000 kr
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	35 000 kr
FORSIKRINGER	−107 500 kr
7501 Forsikring bygninger	107 500 kr
KOMMUNALE AVGIFTER	−193 810 kr
7721 Vann- og avløpsavgift	119 950 kr
7724 Renovasjonsavgift	73 861 kr
ENERGI / FYRING	−38 548 kr
620 Elektrisk energi	38 548 kr
TV-ANLEGG/BREDBÅND	−44 721 kr
6607 TV-anlegg/bredbånd	44 721 kr
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	−166 934 kr
637 Skadedyrab./soppkontroll	15 219 kr
674 Vaktmestertjenester	52 104 kr
677 Renhold ved firmaer	58 003 kr
679 Andre fremmede tjenester	1 347 kr
689 Andre kontorkostnader	5 000 kr

BESKYTTET

742 Kontingenter - fradragsber.	2 109 kr
777 Bank og kortgebyr	2 290 kr
DRIFTSKOSTNADER	**−839 514 kr**
DRIFTSRESULTAT	**27 486 kr**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD	
FINANSINNTEKTER	12 000 kr
8026 Bankrenter	
8039 Andre renteinntekter	
FINANSKOSTNADER	**−107 000 kr**
8155 Renter innlån (resk.90)	106 800,00
8160 Renter leverandørgjeld	
8191 Andre rentekostnader	200 kr
FINANSPOSTER	**−107 000 kr**
RESULTAT	**−79 514 kr**
AVDRAG PÅ LÅN	178 500 kr
ENDRING LIKVIDITET	**−258 014 kr**

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Resultat
Negativt resultat overføres til balanse som per 31.03.2024 er 300.000,-

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250.000,- til større vedlikehold som omfatter del 3 av pågående renovasjonsprosjekt og andre avdekkede utfordringer

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Welhavensgate 1.

Lån
Sameiet Welhavensgate 1 har lån hos OBOS, som ble tatt opp for gjennomføring av vedlikehold.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene gjennomført 01.03.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET WELHAVENSGATE 1
ORG.NR. 989 091 735, KUNDENR. 4547

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	641 220	588 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**641 220**	**588 100**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-30 551	-29 376	0	0
Konsulenthonorar	3	-4 625	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-1 301 400	-88 846	0	0
Forsikringer		-101 727	-92 596	0	0
Kommunale avgifter	5	-182 840	-153 484	0	0
Energi/fyring		-36 366	-31 742	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-42 190	-49 297	0	0
Andre driftskostnader	6	-157 485	-127 602	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 857 184**	**-572 942**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-1 215 964**	**15 158**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	13 362	10 900	0	0
Finanskostnader	8	-62 356	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-48 994**	**10 900**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 264 958**	**26 058**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	26 058		
Fra opptjent egenkapital		-215 136	0		
Udekket tap		-1 049 822	0		

SAMEIET WELHAVENSGATE 1
ORG.NR. 989 091 735, KUNDENR. 4547

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	1 945
Forskuddsbetalte kostnader		57 959	0
Driftskonto OBOS-banken		470 525	266 702
Sparekonto OBOS-banken		3 946	3 842
SUM OMLØPSMIDLER		**532 466**	**272 489**
SUM EIENDELER		**532 466**	**272 489**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	215 136
Udekket tap	9	-1 049 822	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 049 822**	**215 136**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 457 059	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 457 059**	**0**

BESKYTTET

KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	3 767	0
Leverandørgjeld	97 081	52 526
Påløpte renter	9 479	0
Påløpte avdrag	14 901	0
Påløpte kostnader	0	4 827
SUM KORTSIKTIG GJELD	**125 228**	**57 353**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**532 466**	**272 489**
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Welhavensgate 1

Kristian Alonso M Alnæs Vilde Coward Nikolai Narvestad

Helge Ratvik

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.

BESKYTTET

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	592 512
Antenneanlegg-GET	48 708
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**641 220**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 625**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 260 219
Drift/vedlikehold elektro	-5 511
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 669
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 301 400**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-113 160
Renovasjonsavgift	-69 680
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-182 840**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 358
Vaktmestertjenester	-49 155
Renhold ved firmaer	-54 720
Andre fremmede tjenester	-1 271
Andre kontorkostnader	-33 831
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-157 485**

BESKYTTET

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 734
Renter av sparekonto i OBOS-banken	104
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 471
SUM FINANSINNTEKTER	**13 362**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 249
Renter på leverandørgjeld	-107
SUM FINANSKOSTNADER	**-62 356**

NOTE: 9
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: 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2023	-1 560 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	102 941	
		-1 457 059
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 457 059**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78512613. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Se vedlikeholdsplan

BESKYTTET





1 Introduksjon
2 Nåsituasjon
3 Vedlikeholdsbehov
4 Finansieringsløsninger

1. Nåværende situasjon

Sameiet har behov for umiddelbare oppgraderinger på bygningsmassen, og styret har arbeidet med innhenting av rapporter på skadeomfang, samt tilbud fra entreprenører for utførelse av vedlikehold.

Skadene gjelder i hovedsak

- 2.1 Skade på takterrasse
- 2.2 Skade på fasadevinduer i seksjon
- 2.3 Skader på takvinduer

Dagens oversiktsbilde gir en kostnadsramme på **1.560.000**,- NOK for totale utbedringer. Styret anser dette som innenfor dets myndighet til å gjennomføre, men en eventuell finansiering vil kunne måtte dekkes gjennom låneopptak. Grunnet det solidariske ansvaret som følger med låneopptak setter styret til årsmøte å bestemme finansieringsløsning.

Følgende er en oppsummering av behov, og alternativer til finansiering. Styrets anbefaling er **alternativ 1**; Låneopptak for å dekke vedlikeholdskostnader.

2.1 Skader i seksjon 4 og 7 grunnes i skade på membran eller avløp på takterrasse tilknyttet seksjon 13

På lik linje med tidligere skade i 2014, har vann trenget inn fra takterrasse ved seksjon 13, og ned i seksjonene under, til nr 7, og i etasjen under i NSF’s seksjon nr 4.

Sameiets forsikring vil dekke følgeskader, men vil ikke gjøre det igjen ettersom skaderapport har påpekt feilkonstruksjon ved opprinnelig bygging i 2004, og eller underdimensjonering av sluk på terrassen.

Regress ble søkt mot opprinnelig entreprenør som ble slått konkurs, og det vil derfor være sameiet som må bære kostnader til utbedring.

2.2 Skader på takvinduer

Skader på takvinduer har ført til lekkasjer og dugging på innsiden i seksjonene 14, 15 og 16.

Det har blitt gjennomført midlertidige utbedringer i februar 2023 for å stoppe lekkasjer, som ser ut til å hatt effekt, men renovering av vinduene er likevel ansett som nødvendig for å hindre videre lekkasjer.

2.3 Skader på fasadevinduer

Fasadevinduer i berørte seksjoner brukes i dag ikke, da befaring har avdekket at de er i for dårlig forfatning, og må byttes snarest.

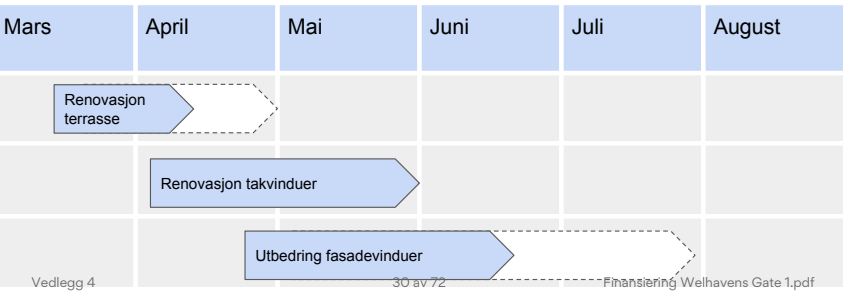
Det finnes per i dag ingen antagelse om når vinduene sist ble vedlikeholdt utover opprinnelig oppseksjonering i 2004.

3. Oversikt kostnader og forslag til gjennomføring

Styret har innhentet diverse tilbud fra entrepenører, og har følgende nåværende oversikt over kostnader:

Delprosjekt	Beskrivelse	Kostnad
2.1 Renovasjon terrasse	Ombygging av terrase, fornyelse av membran og opprettelse av ekstra avløp	200.000 NOK
2.2 Vedlikehold Takvinduer	Renovering av takvinduer knyttet til seksjon 16, 14, og 15	960.000 NOK
2. 3 Vedlikehold fasadevinduer	Renovering av fasadevinduer med bruksforbud tilknyttet seksjon 7, 9 og 14	400.000 NOK
Total		**1.560.000 NOK**

Antatt prosjektplan



4. Mulige finansieringsløsninger

Styret i Welhavens Gate 1 har kommet frem til følgende alternativer for finansiering av vedlikeholdsbehovet

Alternativ 1 Lånefinansiering av vedlikehold

Sameiet finansierer vedlikeholdet med delvis ekstraordinært kapitalinnskudd

Alternativ 2 Ekstraordinært kapitalinnskudd for å dekke vedlikeholdskostnader

Sameiet finansierer vedlikehold med ekstraordinært kapitalinnskudd på hele behovet for finansiering

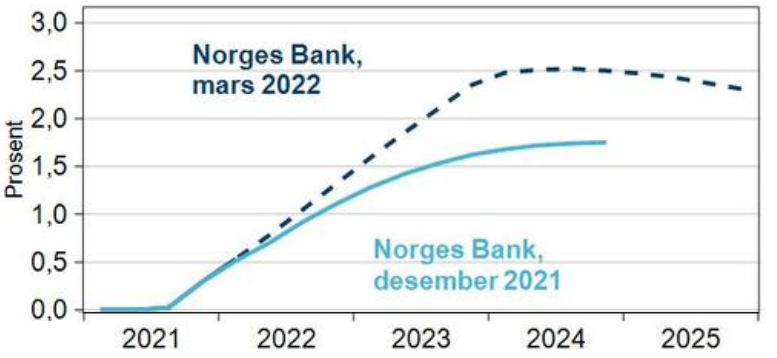
Alternativ 3 Hybrid finansieringsordning

Sameiet finansierer vedlikeholdet ved deling av vedlikeholdet i to trinn, hvor deler kan dekkes med ekstraordinært kapitalinnskudd

4.1 Lånefinansiering betyr minst konsekvenser for seksjonenes kontantstrøm

Lånefinansiering vil innebære at sameiet tar opp lån fra OBOS. Dette vil være et usikret lån. En illustrerende nedbetalingsplan er vedlagt.

- Minimum **6.5 %** rente, totalt 333.500 NOK i rentekost på 1.560.000
- **ca 1.685,-** kr/per seksjon i ekstra felleskost for betaling av låneavdrag (7 år nedbetalingstid), medberegnet 2% stigning i rentekostnader før inngåelse av låneavtale.



Alternativ 1 Lånefinansiering av vedlikehold

Sameiet finansierer vedlikeholdet med delvis ekstraordinært kapitalinnskudd

4.2 Ekstraordinært kapitalinnskudd unngår rentekostnadene i dagens marked

Et ekstraordinært kapitalinnskudd vil kunne unngå omkostningene ved låneopptak, og spare sameiet betydelige midler.

- Totalt vedlikeholdsbehov ca 1.560.000 NOK
- Total rentekost ca **330.000**,- NOK

Et ekstraordinært kapitalinnskudd vil dog kreve at hver seksjon innløser sin del av vedlikeholdssummen umiddelbart tilsvarende sin brøk i sameiet. Denne er gjengitt på neste side.

Alternativ 2 Ekstraordinært kapitalinnskudd for å dekke vedlikeholdskostnader

Sameiet finansierer vedlikehold med ekstraordinært kapitalinnskudd på hele behovet for finansiering

4.2.2 Gjengivelse av sameiebrøkene i WHG1

Seksjon	Eier	Areal	i %
1.	NSF, Stallen	78	6,753246753
2.	NSF, Prøvesalen	80	6,926406926
3.	NSF, Norsk Skuespillersenter	118	10,21645022
4.	NSF, leilighet	74	6,406926407
5.	NSF, (Norske Dansekunstnere)	76	6,58008658
6.	NSF, kontor	152	13,16017316
	Total NSF	578	50,04
7.	Odd Jarle Rækken	74	6,406926407
8.	Hans-Kristian Brekkås	36	3,116883117
9.	Nikolai Narvestad	36	3,116883117
10.	Hallvar P Hyldbakk	95	8,225108225
11.	Kristian Alnæs	53	4,588744589
12.	Helge Ratvik	58	5,021645022
13.	Hans Petter Bjåstad	37	3,203463203
14.	Vilde Coward	43	3,722943723
15.	Nina Corneliussen	80	6,926406926
16.	Are Farstad	65	5,627705628
	SUM AREAL	**1155**	**100**

4.3 En hybrid ordning vil kunne dele prosjektet i mindre deler som finansieres hver for seg

Dersom alternativ 2. ikke er ønskelig, er et siste mulig alternativ en oppdeling av vedlikeholdet, naturlig inndelt i de områdene som vil dekkes av forskjellige leverandører.

Delprosjekt	Beskrivelse	Kostnad	Lånekost* pr seksjon/pr mnd over 7 år
Renovasjon terrasse	Ombygging av terrase, fornyelse av membran og opprettelse av ekstra avløp	200.000 NOK	215,-
Vedlikehold Takvinduer	Renovering av takvinduer knyttet til seksjon 14, 15, og 16	960.000 NOK	1.015,-
Vedlikehold fasadevinduer	Renovering av fasadevinduer for seksjoner med utbedringsbehov	400.000 NOK	425,-

*Lånekost er foreløpig forslag fra OBOS

Alternativ 3 Hybrid finansieringsordning

Sameiet finansierer vedlikeholdet ved deling av vedlikeholdet i to, eller flere trinn, hvor deler kan dekkes med ekstraordinært kapitalinnskudd eller lånefinansiering.



Vedlikeholdsplan

Sameiet Welhavensgate 1

BYGNING UTVENDIG

Vegger og fasader

- God

BYGNING UTVENDIG

Vinduer, dører og porter

- Alvorlig

BYGNING UTVENDIG

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

God

BYGNING UTVENDIG

Tak, torg og takterrasser

Redusert

BYGNING UTVENDIG

Takluker, overlys og takvinduer

- Redusert

BYGNING INNVENDIG

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

- God

BYGNING INNVENDIG

Innvendige trapper

- God

BYGNING INNVENDIG

Skadedyr

- Redusert

BYGNING INNVENDIG

Krypkjellere

God

BYGNING INNVENDIG

Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

Redusert

VVS

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

- Redusert

VVS

Rør for vann, avløp og takvann

- Alvorlig

VVS

Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

- God

ELEKTRO

Inntakskabler og hovedtavler

- God

ELEKTRO

Stigeledninger og underfordelinger

Redusert

ELEKTRO

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

God

TELE OG AUTOMATISERING

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Redusert

TELE OG AUTOMATISERING

TV, internett og mobilsystemer

God

UTEOMRÅDER

Overvann og drenering

- God

UTEOMRÅDER

Systemer for avfall og gjenvinning

- God

UTEOMRÅDER

Sosiale soner og lekeplasser

- God

BRANNSIKKERHET

Brannslukningsutstyr

- God

BRANNSIKKERHET

Brannvarsling og nødlys

- God

BRANNSIKKERHET

Brannceller og rømningsveier

- God

BRANNSIKKERHET

Dører på og imot fellesområder

Redusert

Tiltak

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Vedlikehold Vann og avløp	2045	Til vurdering	
Vedlikehold av balkonger	2044	Planlagt	400 000
Oppgradering av belysning	2034	Til vurdering	
Vedlikehold av takvinduer	2030	Planlagt	1 000 000
Oppgradering av sikringsskap	2030	Til vurdering	
Utomhusprosjekt/Reparsjon av sykkeloverheng	2030	Til vurdering	
TV og internett	2029	Til vurdering	
Maling av fasade	2027	Til vurdering	200 000
Vedlikehold av tak/taktekking	2027	Til vurdering	1 500 000
Maling og oppgradering oppganger	2027	Til vurdering	50 000
Utbedring av kommunal vanntilførsel	2025	Ferdigstilt	150 000
Oppgradering/utskiftning av porttelefon	2025	Til vurdering	80 000
Portelefonanlegg og nøkkelsystemer	2024	Til vurdering	
Utbedring av fasadevinduer	2023	Planlagt	750 000

Vedlikehold Vann og avløp

VVS · Til vurdering 2045

Rør for vann, avløp og takvann

Vedlikehold av balkonger

Bygning utvendig · Planlagt 2044 · Estimat 400 000 kr

Vegger og fasader

Vedlikehold av balkonger gjøres i 20-års intervaller. Sist installerte balkonger ble gjort i 2023, ny dato settes til 2044

Oppgradering av belysning

Elektro · Til vurdering 2034

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Vedlikehold av takvinduer

Bygning utvendig · Planlagt 2030 · Estimat 1 000 000 kr

Tak, torg og takterrasser

Taket i Welhavens Gate 1 er tilsvarende som andre bygårder i området, og 15-års intervaller for vedlikehold bør påregnes. Sist kjente utbedring ca 2015

Oppgradering av sikringsskap

Elektro · Til vurdering 2030

Stigeledninger og underfordelinger

Utomhusprosjekt/Reparsjon av sykkeloverheng

Uteområder · Til vurdering 2030

Sosiale soner og lekeplasser

TV og internett

Tele og automatisering · Til vurdering 2029

TV, internett og mobilsystemer

Maling av fasade

Bygning utvendig · Til vurdering 2027 · Estimat 200 000 kr

Vegger og fasader

Fukt i grunnen som trekker opp i fasaden bør flakes av og males på nytt i intervaller på ca 10 år. Forrige kjente maling av fasade er ca 2017

Vedlikehold av tak/taktekking

Bygning utvendig · Til vurdering 2027 · Estimat 1 500 000 kr

Tak, torg og takterrasser

Maling og oppgradering oppganger

Bygning innvendig · Til vurdering 2027 · Estimat 50 000 kr

Innvendige trapper

Utbedring av kommunal vanntilførsel

VVS · Ferdigstilt 2025 · Estimat 150 000 kr

Rør for vann, avløp og takvann

Kommunal inspeksjon har avdekket mangler ved koblingen til kommunalt vann-nett. Oslo Kommune ser på å pålegge Sameiet å utbedre denne i løpet av 2023/2024. Ingen tidligere utbedringer er kjent, og vedlikeholdsintervall settes til 30 år.

Oppgradering/utskiftning av porttelefon

Tele og automatisering · Til vurdering 2025 · Estimat 80 000 kr

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Portelefonanlegg og nøkkelsystemer

Tele og automatisering · Til vurdering 2024

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Utbedring av fasadevinduer

Bygning utvendig · Planlagt 2023 · Estimat 750 000 kr

Vinduer, dører og porter

Bevegelser i grunnen gjør at rammer i Welhavens Gate 1 forskyves. Det må påberegnes vedlikehold av vindusrammer, spesielt på leiligeheter i indre bygård. Takvinduer og fasadevinduer har ukjent alder, men noen er datert til 1992 under oppgradering. Intervaller settes til 20 år for dette vedlikeholdet.



Bærekraftsrapport

Sameiet Welhavensgate 1

24. april 2024

Avfall og gjenbruk

Hva slags avfallssortering har dere?
Restavfall, Plast, Papir, Matavfall

Hvilke gjenbrukstiltak har dere gjennomført?
Ingen gjennomførte tiltak

Energi

Hvilket energimerke har bygningen i snitt i flertallet av leilighetene?
F

Hvilke energikilder bruker dere?
Elektrisitet

Har dere gjennomført energireduserende tiltak?
Byttet dører eller vinduer

Følger dere opp energibruken for fellesinstallasjoner årlig?
Ja

Har dere installert individuelle målere som lar beboerne betale etter sitt faktiske forbruk?
Forbruk av varme

Hva slags ventilasjonsanlegg er det i boligene?
Mekanisk avtrekksventilasjon

Har dere opprinnelsesgarantier for innkjøp av strøm til fellesanlegg?
Nei

Klimatilpasning

Har dere gjennomført en klimarisikovurdering?
Nei

Har dere hatt utfordringer knyttet til vær og klima de siste to årene?
Istapper fra tak

Er boligfellesskapet plassert i et mulig risikoutsatt terreng?
Terrenget er ikke risikoutsatt

Har dere gjennomført tiltak for å redusere vær- og klimautfordringer?
Nei

Vedlikehold

Har dere en vedlikeholdsplan som inneholder bærekraftige tiltak?
Bytte dører eller vinduer

Har dere etablert miljøkrav for større rehabiliteringer eller oppgraderinger?
Ja

Innkjøp

Har dere stilt miljøkrav til deres underleverandører? (f.eks. krav til materialer og produkter, eller håndtering av miljøgifter)
Ja

Har dere stilt krav om arbeidsforhold og menneskerettigheter til underleverandører?
Ja

Mobilitet

Har dere tilrettelagt for sykler/sykkelparkering?
Det er ikke tilrettelagt for sykler

Har dere tilrettelagt for lading av elbiler?
Vi har ikke parkering

Har dere tilrettelagt for bildeling?
Nei

Utemiljø

Hvordan er beplantningen på boligfellesskapets tomt?
Hovedsakelig asfalt, gangveier og p-plasser

Har dere gjennomført tiltak for økt biomangfold?
Det er ikke gjennomført tiltak

Forurensning

Hvilke installasjoner har dere som kan medføre forurensning og utslipp?
Ingen av disse installasjonene

For hvilke installasjoner har dere rutiner for å sikre mot forurensning og utslipp?
Ingen av disse installasjonene

Har dere kartlagt radon for boliger på bakkenivå?
Ja

HMS

Har dere en HMS-plan?
Nei

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.24
Selskapsnummer: 4547 **Selskapsnavn:** Sameiet Welhavensgate 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder velges som møteleder for årsmøtet

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vilde Coward og Nikolai Narvestad er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat tas fra egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Otto Jervell

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Karl Fredrik Edvardsen

Sak 6 Tilbakeføring kontor til bolig (seksjon 4)

Trenger samtykke fra styret for å tilbakeføre seksjonen til bolig.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Utbedring og status på skifte av vinduer

Styret må legge frem konkret plan for videre gang med entreprenør, utbedring og eventuelt forsikringssak på skader som oppstår.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Status og gjennomgang av vedlikeholdsplan for Welhavens Gate 1

Ingen vedtak er nødvendig for vedlikeholdsplan, saken er kun til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Orientering fra nye beboere

Denne saken er til orientering

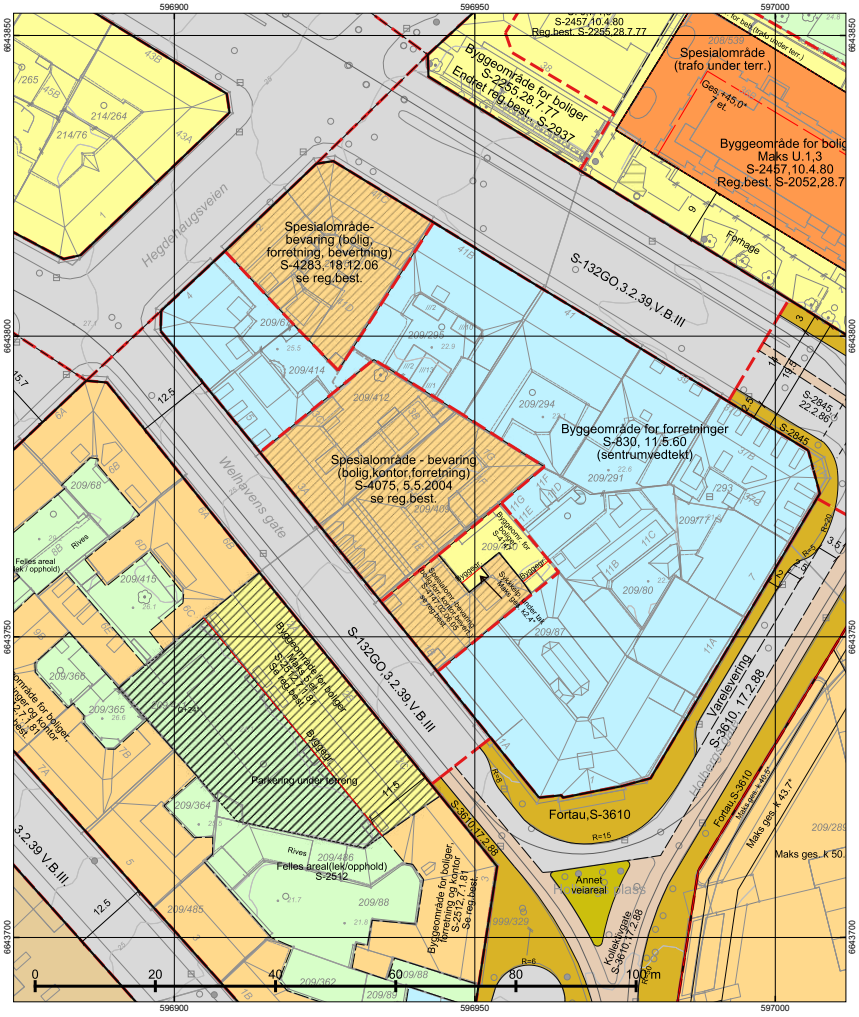
☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147633/ 86519587
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)

- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

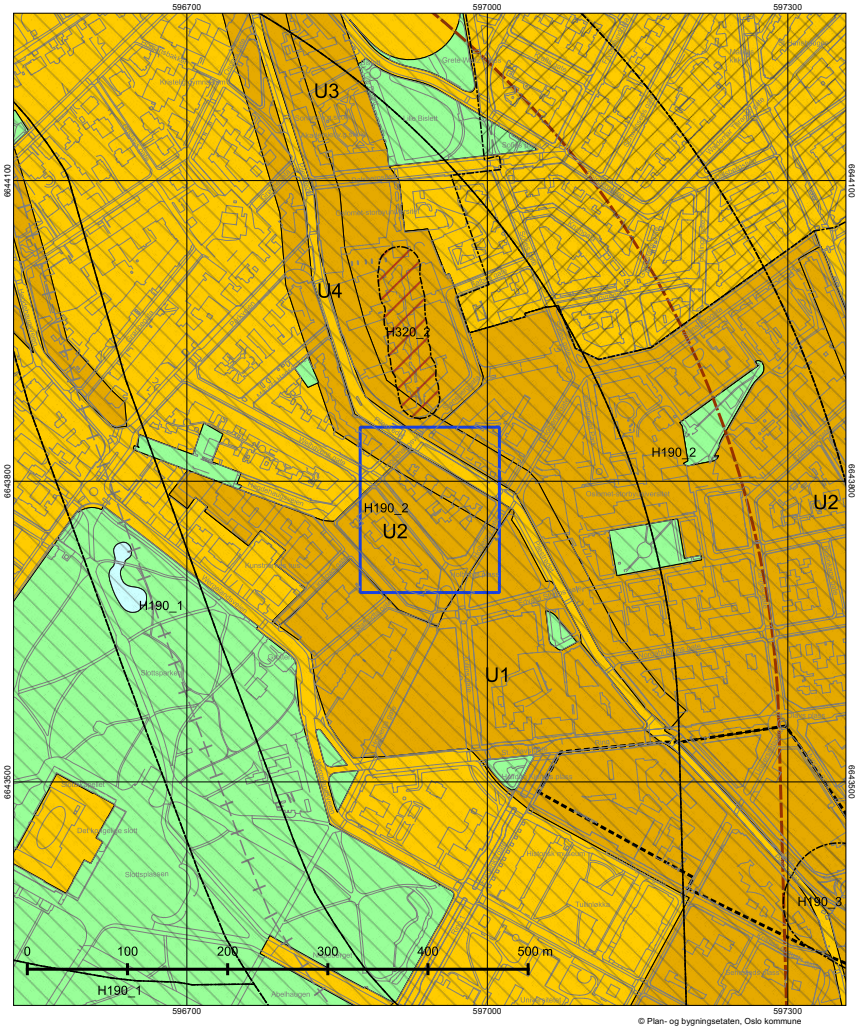
- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147633/86519587
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.

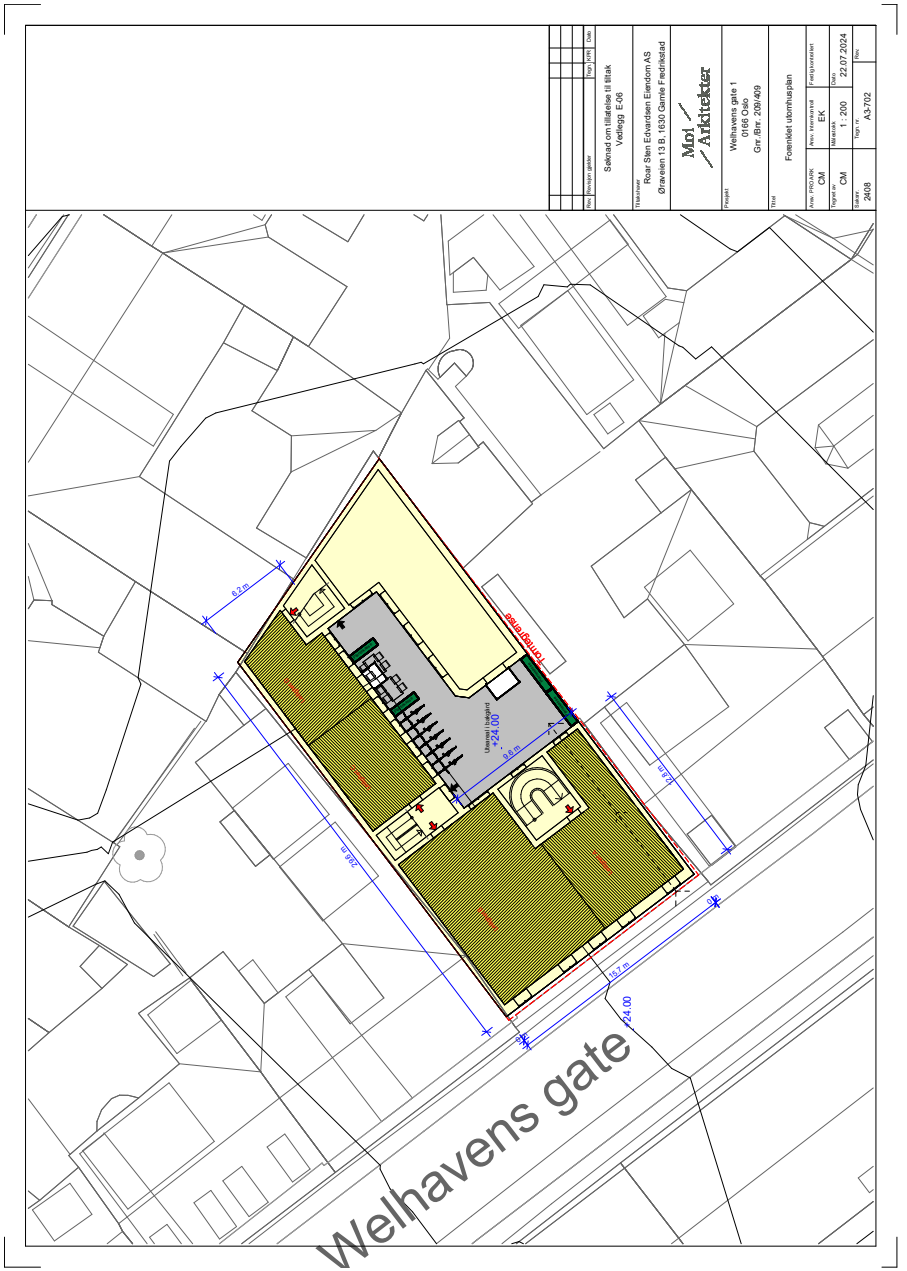
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi


Tomtegrense
Uteareal inngår
Uteareal inngår
Uteareal inngår

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MOI ARKITEKTER AS
Rugdeveien 18
1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.07.2024
CHRISTIAN MOI	202456120 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	WELHAVENS GATE 1 E OG H	Eiendom:	209/409/0/0
Tiltakshaver:	ROAR STEN EDVARDSEN EIENDOM AS	Søker:	MOI ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Rammetillatelse - Welhavens gate 1 E og H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av kontorseksjoner i 2. etasje, til fire boenheter, som vi mottok 08.05.2024.

Kort beskrivelse av søknaden

Bruksendring av bruksendring av kontorseksjoner i 2. etasje, til fire boenheter på mellom 95,9 og 37,4 m^2.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Spesialområde - bevaring (bolig, kontor og forretning) i reguleringsplan S-4075, vedtatt 05.05.2004.

Søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Visuelle kvaliteter

Tiltaket medfører ingen bygningsmessige fasadeendringer.

Vurdering av tiltaket sett opp mot reguleringsplanen

Bolig
Eiendommen er regulert til underformål spesialområde bolig, kontor, forretning. I reguleringsplanens § 4 fremgår det at kontor skal lokaliseres i 1. og 2. etasje. Som det fremgår av forarbeidene til reguleringsplanens forarbeider «legges (det) inn en mulighet til å beholde kontorer også i 2. etasje i Welhavensgt 1». Slik vi tolker bestemmelsen utelukkes ikke bolig i 1. og 2. etasje. Planen sier bare at dersom man vil ha kontor, må dette være i de nederste etasjene.

Leilighetsfordeling
Reguleringsplanens § 5 krever at det ikke skal være ensidig leiligheter orientert mot nord, nordøst eller mot gate. Dette følges i tiltaket. Begge leilighetene mot gatesiden er gjennomgående.

Uteoppholdsareal
Av reguleringsplanens § 3 følger det at det til rammesøknad skal foreligge en utomhusplan. Den skal vise oppholdsarealer, sykkelparkering og beplantning.

Plan- og bygningsetaten viser til forenklet utomhusplan som er sendt inn til søknaden. Vi forutsetter at bakgården oppgraderes i tråd med denne og at det etableres beplantning som tåler skygge og utemøblering av god kvalitet.

Det er søkt om unntak fra krav til uteareal i TEK17. Vi påpeker at krav til uteoppholdsareal i reguleringsplanen og kommuneplanen ivaretar det tekniske kravet. Det er i så tilfelle reguleringsplanen som tiltaket er i strid med dersom uteareralene ikke er tilstrekkelig.

I denne saken finner vi at uteareralene er knappe, men da det arealet er vurdert i reguleringsplanen som tilstrekkelig, og det samtidig opparbeides med god kvalitet, finner vi at tiltaket oppfyller krav til relevante krav til utearealer.

Parkering
Av reguleringsplanens § 6 følger det at det ikke tillates bilparkering på eiendommene. Dere er dermed ikke avhengig av unntak fra krav til parkering etter TEK17. Vi forutsetter at sykkelparkering er oppfylt i henhold til gjeldende normkrav.

Tiltakets tekniske kvaliteter
Tiltaket skal oppfylle alle relevante tekniske krav. Ettersom eiendommen er omfattet av et juridisk kulturminnevern finner vi at unntaksbestemmelsen i § 14-1 femte ledd kommer til anvendelse og at tiltaket kun trenger å oppfylle energikravene så langt det er mulig.

Vi forutsetter ellers at alle krav til ventilasjon og energigjenvinning oppfylles uten endringer av gatefasadene.

Vi minner også særskilt om krav til boder. Til søknad om igangsettingstillatelse ber vi om at bodplan innsendes.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456120			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	23.04.2024	1/8
Plan 2 etasje	A3-102	23.04.2024	1/16
Forenklet utomhusplan	A3-702	22.07.2024	6/2

Ansvar

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456120			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 etasje	A3-102	23.04.2024	1/16

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse

om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Etasjeplan med boder
  - Vi ber om at dere sender inn tegning som viser at krav om sportsbod er oppfylt jf TEK17 § 12-10.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202456120

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

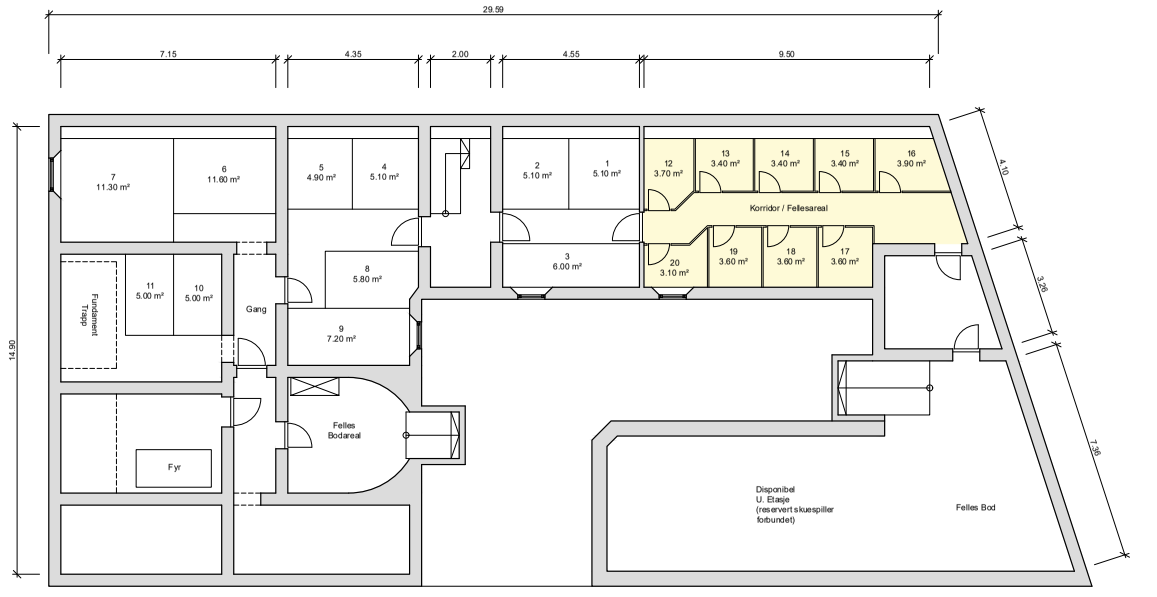
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling bygge- og eiendomssaker
enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
ROAR STEN EDVARDSEN EIENDOM AS, Øraveien 13B, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

E-01



PLAN KJELLER ETASJE

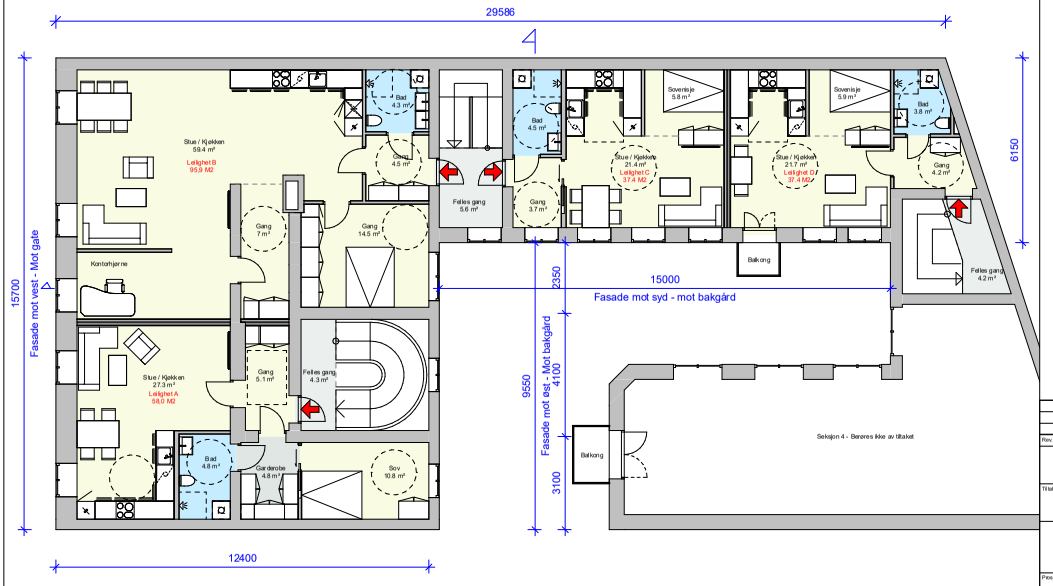
Prosjekt:	**Welhavens gate 1**	Målestokk:	**1:100**	Adresse:	**Welhavens gate 1, 0166**	Tiltakshaver:	**Urban Investments AS**
Formål:	**Søknad om IG**	Tegningsnr.:	**E-01**	Gnr/Bnr:	**209 / 409**	Saksb. Ark.:	**Harold C. Téllez**
Dato:	**01.12.2024**	Format:	**A3**	Kommune:	**Oslo**	Prosj. Leder:	**Harold C. Téllez**

TEGNINGSFORKLARING

Bodareal for godkjent tiltak med 4 leiligheter i 2 etasje - 46,5 m2

Rev.	Tittel	Tegn.	Dato	Kontr.

HAROLD TELLEZ
SIVILARKITEKTER
RÅDHUSGATA 27, 0158 OSLO



Rev.	Revisjon gjelder	Tegn.	KPR	Dato

Søknad om tillatelse til tiltak
Vedlegg E-05

Tiltakshaver
Roar Sten Edvardsen Eiendom AS
Øraveien 13 B, 1630 Gamle Fredrikstad

Mot Arkitekter

Prosjekt
Welhavens gate 1
0166 Oslo
Gnr./Bnr. 209/409

Tittel
Plan 2. etasje - Ny situasjon

Ansv. PROARK	Ansv. Internkontroll	Fastighetsinfo
CM	EK	
Tegnet av	Målestokk	Dato
CM	1 : 100	23.04.2024
Saksnr.	Tegn. nr.	Rev.
2408	A3-102	

Protokoll Årsmøte 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Narvestad, Nikolai Tornøe (15.09.1992), signert 12.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Coward, Vilde Tolås (23.05.1989), signert 14.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Alnæs, Kristian Alonso Mittet (08.06.1985), signert 12.05.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge 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 sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Welhavensgate 1

Organisasjonsnummer: 989091735
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder velges som møteleder for årsmøtet
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Vilde Coward og Nikolai Narvestad er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Styret har valgt å avholde møte digitalt.

Årsmøtet ble varslet 21. april 2024
I forkant ble det bli holdt informasjonsmøte, 25. april.
Årsmøte ble åpnet 30. april, og avstemning var åpent t.o.m 3.mai

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Narvestad, Nikolai Tornøe (15.09.1992), 12.05.2024
- Coward, Vilde Tolås (23.05.1989), 14.05.2024
- Alnæs, Kristian Alonso Mittet (08.06.1985), 12.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at det foreslåtte negative driftsresultatet tas av egenkapital

Styrets innstilling
Styret mener man fortsatt kan styre mot negativt driftsresultat, innenfor ramme satt av vedlikeholdsprosjekt fra 2023

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat tas fra egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder satt over perioden for å unngå skifte mens vedlikehold pågikk.

Ny styreleder vil sitte i vanlig periode på to år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Otto Jervell (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Otto Jervell

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Karl Fredrik Edvardsen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Fredrik Edvardsen

6. Tilbakeføring kontor til bolig (seksjon 4)

Fremmet av: Kristoffer Ødemarksbakken

Hei, litt usikker på om dette ble tatt opp på forrige styremøte eller ikke. Vi kjøpte seksjon 4 i januar. Denne seksjonen ble gjort om fra bolig til kontor i 2018 som vi nå ønsker å tilbakeføre til bolig slik at vi kan bo der.

Søknaden er sendt inn til kommunen og det vil ikke bli gjort noen fysiske endringer på leiligheten. Mvh Kristoffer Ødemarksbakken og Heidi Sandnes.

> **Forslag til vedtak:**
> Trenger samtykke fra styret for å tilbakeføre seksjonen til bolig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Utbedring og status på skifte av vinduer

Fremmet av: Nina Corneliussen

Takvinduer og vinduer som er skiftet i høst er ikke utbedret tilstrekkelig av entreprenør. Det er lekkasje fra vinduene i min seksjon og sannsynligvis andre seksjoner også basert på at det var en sak med entreprenør i høst iht styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret må legge frem konkret plan for videre gang med entreprenør, utbedring og eventuelt forsikringssak på skader som oppstår.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Status og gjennomgang av vedlikeholdsplan for Welhavens Gate 1

Styret ønsker å gjøre en orientering av dagens vedlikeholdsplan og bærekraftsrapport for å gi et bilde av kommende arbeid.

Det har også blitt meldt inn forslag til oppgraderinger, og påtroppende styre vil være ansvarlig for at de hensyntas i vedlikeholdsplanen.

Utbedre lys/sikringer

Ny dør eller utbedring av ny dørpumpe

Nytt Callinganlegg

Vedlikehold postkasser

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet ta vedlikeholdsplanen til orientering

> **Forslag til vedtak:**
> Ingen vedtak er nødvendig for vedlikeholdsplan, saken er kun til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Narvestad, Nikolai Tornøe (15.09.1992), 12.05.2024
- Coward, Vilde Tolås (23.05.1989), 14.05.2024
- Alnæs, Kristian Alonso Mittet (08.06.1985), 12.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Narvestad, Nikolai Tornøe (15.09.1992), 12.05.2024
- Coward, Vilde Tolås (23.05.1989), 14.05.2024
- Alnæs, Kristian Alonso Mittet (08.06.1985), 12.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Orientering fra nye beboere

Welhavens Gate 1 har hatt utskiftning av sameiets største arealhaver.

De tidligere lokalene til Skuespillerforbundet har blitt seksjonert opp, og det er nye eiere for flere av seksjonene.

Årsmøtet inviterer til en presentasjon av nye eiere.

Seksjon 1

Seksjon 2 + 3

Seksjon 4 + 5

Forslag til vedtak:
Denne saken er til orientering

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Narvestad, Nikolai Tornøe (15.09.1992), 12.05.2024
- Coward, Vilde Tolås (23.05.1989), 14.05.2024
- Alnæs, Kristian Alonso Mittet (08.06.1985), 12.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0391/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Welhavens gate 1F 0166 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 409, snr 6 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no