NORDVIK

Welhavens gate 2C

2 soverom | 77 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Welhavens gate 2C

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
22 Om boligen
35 Nabolagsprofil
38 Tilstandsrapport
55 Egenerklæringsskjema
63 Andre vedlegg
64 Vedlegg
87 Kontaktinfo
90 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93 Forbrukerinformasjon om budgivning
94 Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.03.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og gjennomgående 3-roms leilighet med sydvestvendt balkong mot bakgård. Meget sentral beliggenhet nært "alt"

Prisantydning	**7 190 000,-**
Omkostninger	**181 300,-**
Totalpris	**7 379 278,-**
Fellesgjeld	**7 978,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 155,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Welhavens gate 2C, presentert av Hege Jøldal i Nordvik Asker.

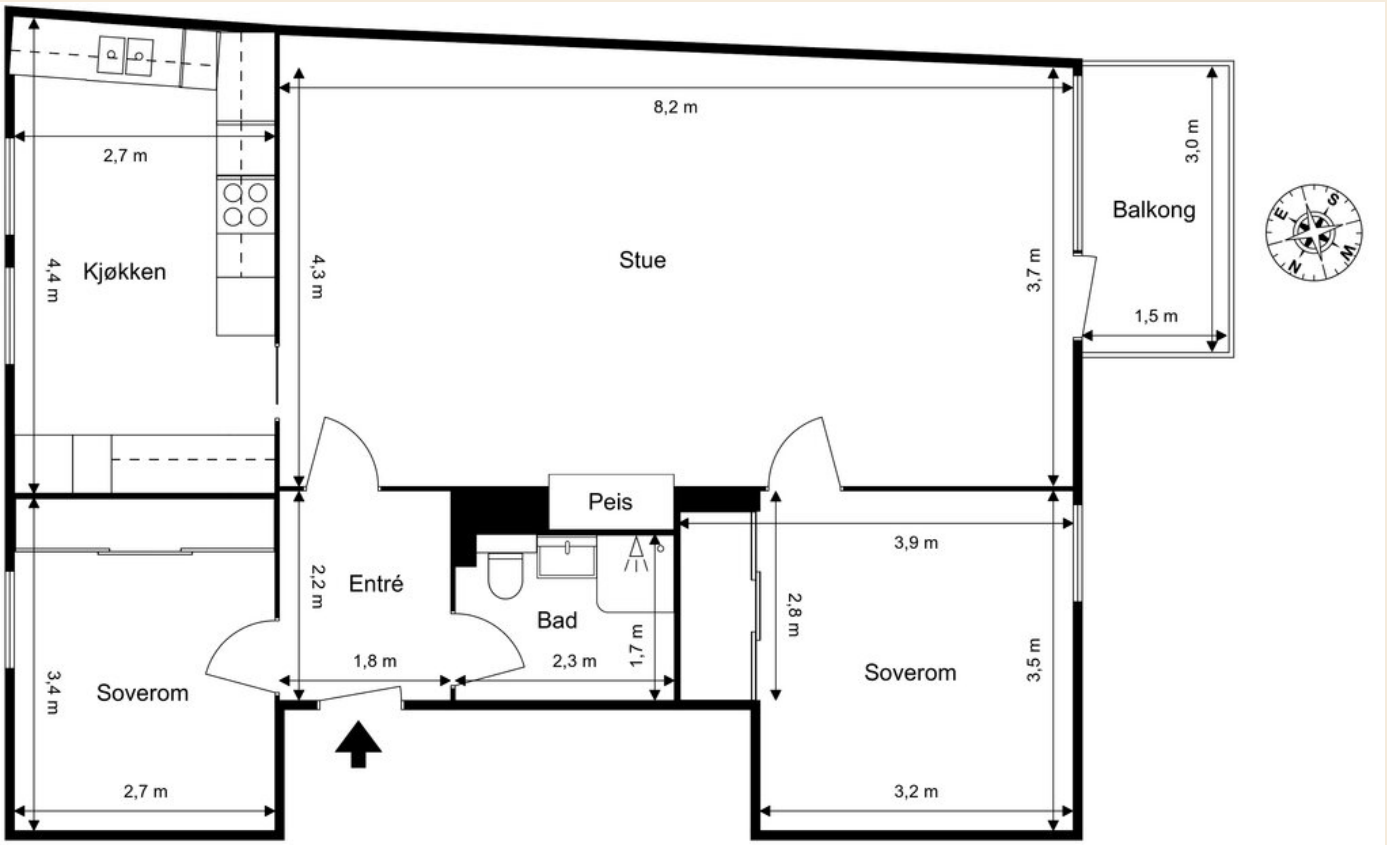
Leiligheten ligger i attraktive Homansbyen, rett ved Holbergs plass. Området er svært sentralt og veletablert med kort vei til butikker, restauranter og servicetilbud i Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Flere parker som Stensparken, Slottsparken og St. Hanshaugen ligger i nærheten. Det er gode treningsmuligheter ved Bislett stadion. Området har et godt kollektivtilbud med trikk, buss og kun 9 minutters gange til Nasjonaltheatret med tog og T-bane.

Høydepunkter:

- Sydvestvendt balkong på ca. 5 kvm
- Gjennomgående leilighet med romslig stue
- 2 soverom med skyvedørsgarderobe
- Moderniseringsbehov
- Koselig felles bakgård
- Kjellerbod på ca. 4 kvm
- Umiddelbar nærhet til Oslo Met

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm


















RAPESEED
SIEMENS










HAY

















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0274/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Welhavens gate 2C, 0166 OSLO
Gnr 209, bnr 411, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ole Petter Skottun Andersen
Ingvild Skottun Grøsfjeld
Øystein Skottun Lyngdal

Kjøpesum og omkostninger
7 190 000,- (Prisantydning)
7 978,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 197 978,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
179 920,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 379 278,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 392 278,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer og innhold
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 5 kvm

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 5 kvm. Sydvestvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 23.01.2026, utført av Kristoffer Messel. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Det fremkommer av seksjoneringen at hver leilighet har rett til bruk av bod etter styret sin anvisning. Iht. vedtektene plikter man å holde orden i egen bod.

Standard
Entré
Entré med parkett på gulv, malt tapet på vegger og malt overflate i himling. Rommet har plass til oppheng av yttertøy, alternativt et garderobeskap. Entréen er utstyrt med panelovn, sikringsskap og porttelefon. Det opplyses at porttelefonen ikke lenger er i bruk, da sameiet har gått over til en digital løsning.

Stue og spisestue
Stue og spisestue i åpen løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har en naturlig inndeling mellom oppholdsdel og spiseplass, samtidig som den åpne planløsningen gir en luftig og romslig romfølelse. De store vindusflatene slipper inn godt med dagslys og bidrar til et lyst oppholdsrom.

Det er parkett på gulv, malt tapet på veggene og malt overflate i himlingen. Oppvarming skjer i dag via panelovn. Det er i tillegg en peis midt i rommet. Det opplyses at peisen ikke har vært i bruk på mange år og bør kontrolleres av feier eller tilsvarende før eventuell bruk. Fra stuedelen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 5 kvm.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk planløsning med plass til spisebord ved vinduene. Innredningen er av eldre dato med glatte fronter i hvitt kombinert med enkelte overskap med glassfronter. Benkeplaten er i stein og har dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Over stekesonen er det montert mekanisk avtrekksvifte. Stoppekran er montert under oppvaskkummen, og det er opplegg for vaskemaskin. Ved vinduene er det plass til en hyggelig spiseplass.

Soverom
Leiligheten har to romslige soverom, begge med stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommene har parkett på gulv, malt tapet på veggene og malt overflate i himlingen. Begge soverommene har gode vindusflater som gir fint dagslysinnslipp og fleksible møbleringsmuligheter.

Bad
Badet er av eldre dato og har flislagt gulv, samt fliser og malte overflater på veggene. Himlingen har malt overflate. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap med hvit servant og blandebatteri. Over servanten er det speil og skap for oppbevaring. Rommet har felles mekanisk avtrekk. Det er opplyst om gulvvarme, men det er ikke kjent om denne fungerer.

Lagringsplass
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 kvm.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Eiendommen selges som et dødsbo. Avdøde overtok eiendommen høsten 2007. Arvingene overtok i september 2025. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Noe usikker på selskapets navn, da arbeidet på pipe ble organisert av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Innmat i sikringsskap og punkter etter el. kontroll ble rettet i oktober/november 2022 av Ingeniør Ivar Pettersen AS. Papirer er tilgjengelige i boligmappa.no.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. I forkant av bytte av sikringsskap, første halvår 2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Skjeggkre har vært sett på badet, men skal være håndtert av skadedyrkontroll organisert av sameie.*
Sprekker i noen fliser. Generelt eldre bad som trenger oppgradering.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Dette kjenner jeg kun gjennom informasjon fra sameie. Sjekk med forretningsfører.*
*Kommentar fra megler: Det var felles fyringsforbud i sameiet, men det ble opphevet i november 2025 da feilen ble utbedret.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Alle feil skal være rettet etter arbeidet som ble utført i 2022. Se boligmappa.no for informasjon.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Skjeggkre har vært sett på badet, men sameiet har hatt skadedyrkontroll inne for å fjerne dette i hele sameie.*

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. Dette er et umulig spørsmål; Leiligheten i en boligblokk ligger i Oslo med de fordeler og ulemper det medfører.

*Ang. skjeggkre
Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Sameiet opplyser på sin nettside at det ble gjennomført sanering i Welhavens gate 2 23. januar 2026 da det var oppdaget skjeggkre i noen leiligheter. Kostnadene for sanering ble dekket av sameiet.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Leilighet beliggende i 2. etasje i boligbygg fra 1984. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Boligen har synlig avløpsrør i plast. Leiligheten har synlig vannledninger av kobber. Sikringsskap med automatsikringer er montert i entré og sikringsskapet ble oppgradert i 2022. Felles varmtvannsbereder i bygget. Naturlig ventilering og mekanisk avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring og dokumentasjon for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Takstmann opplyser om at deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og alder på anlegget, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 1
TG-2: 5
TG-3: 2
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-3 med kostnadsestimat:
- Avløpsrør: Utettheter/lekkasje på koblingspungt under oppvaskkummen på kjøkkenet. Boligen har et eldre røranlegg. Utettheter i avløpsrør må utbedres, kostnad er kun basert på utskifting av rørdeler likt mot likt. Under kr 20 000.
- Bad: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Badet må totalrenoveres. Kr 200 000 - 500 000.

Bygningsdeler som har fått TG-2:
- Balkong: Eldre balkong med slitt overflate.
- Vinduer og dører: Leiligheten har eldre vinduer/ dører med slitasje på utsiden av vinduene.
- Etasjeskille: Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
- Kjøkken: Eldre kjøkken med enkelte bruksmerker og fuktmerker.
- Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Kjøkken: Kjøkkenventilator er ikke kontrollert da det ikke får strøm i leiligheten på befaringstidspunktet.
- Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til rom hvor bedrer er plassert. Bereder er ikke besiktiget eller vurdert.

Til informasjon
Rekkverket er lavere enn dagens krav og det registreres større åpninger som overstiger 10 cm. Det vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Iht. sameiets husordensregler plikter man å melde alle utleieforhold til styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp ved bruk av elektrisitet. Det er opplyst å være gulvvarme på badet, men det er ukjent om denne fungerer. Panelovner har vært benyttet som primær varmekilde.

I stuen er det en peisovn. Selger opplyser om at peisen ikke har vært brukt på mange år, og at det derfor anbefales med en kontroll fra brannvesen/feier før bruk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til strømforbruket.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 155,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, renter og avdrag på andel fellesgjeld, grunnpakke TV, styrehonorar, vaktmester og renhold av fellesområder.

Felleskostnadene fordeles slik:
TV kr 515,-
Andel fellesutgifter kr 2 640,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til de løpende utgiftene.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Eiendomsskatt
Kr 1 682,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 103 539
Som sekundærbolig: kr 8 414 154

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Welhavens gate 2, orgnr. 979823932

Om sameiet
Sameiets navn er Welhavens gate 2 og har gnr. 209, bnr. 441 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.04.1983 og har organisasjonsnummer 979 823 932. Sameiet består av 24 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner, til sammen 32.

Forretningsfører er PHM Forvalting AS.

Nettside til sameiet: https://welhavensgate2.lettstyrt.no/

Det er planlagt årsmøte digitalt 8-10. april 2026. Forretningsfører opplyser på telefon til megler 06.03.2026 at styret forteller at det ikke er kommet inn noen spesielle saker innen fristen 02.03.2026. Innkalling vil bli sendt ut i slutten av mars.

Utført vedlikehold og oppgraderinger:
- Installert nytt digitalt låssystem med låsbrikker og mobiltilgang til inngangsdører
- Utbedret lekkasje i tak over bodområde
- Forbedring av ventilasjonssystem
- Gjennomført kontroll og feiing av pipeløp ved behov
- Gjennomført brannøvelse og øvrige brannverntiltak
- Løpende oppfølging av renhold og vaktmestertjenester
- Vurdering og forbedring av avfallshåndtering i sameiet
- Malerarbeid i portalrom, svalgang og på postkassene i 2025

Planlagte og løpende saker:
- Oppfølging av internkontroll for brannvern, våtrom og elektrisk anlegg
- Vurdering av vedlikehold av svalgang (malerarbeid utført i 2025)
- Vurdering av rens av ventilasjonskanaler
- Vurdering av reparasjon av fliser i portrom og næringsdel
- Løpende arbeid med drift, vedlikehold og forbedring av fellesarealer.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 7 978,-pr. 31.12.2025

Lånebetingelser pr. 31.12.2024

Obos lån garasje 85904
Renter 31.12.24: 7,80%, løpetid 20 år
Opprinnelig 2017 1 770 000
Nedbetalt tidligere 1 501 245
Nedbetalt i år 189 955
Lånesaldo 31.12 78 800
Beregnet innfrielsesdato: 07.03.2037

Obos lån membran 85912
Renter 31.12.24: 7,80%, løpetid 20 år
Opprinnelig 2017 2 811 235
Nedbetalt tidligere 2 659 774
Nedbetalt i år 78 884
Lånesaldo 31.12 72 577
Beregnet innfrielsesdato: 07.03.2037

VE lån 2975
Renter 31.12.24: 0,00%, løpetid 5 år
Opprinnelig 2024 300 000
Nedbetalt tidligere 0
Nedbetalt i år 0
Lånesaldo 31.12 300 000
Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2029

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 168,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 292 451,-. Underskuddet i 2024 skyldes i hovedsak høye kostnader til vedlikehold. Styret forklarer i årsberetningen at underskuddet skyldes den store kostnaden til etablering av nytt låssystem i 2024. Resultatet ble likevel bedre enn budsjettert, da det var lagt opp til et høyere underskudd dette året.

Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 7 036,-. Regnskapstall for 2025 og budsjett for 2026 vil bli fremlagt på kommende årsmøte som avholdes i begynnelsen av april.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill så fremt det tas hensyn til brannfare og ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr. 2371017

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 260 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.

Sameiet har en koselig felles bakgård som er belagt med heller og har plenarealer.

Utenfor stuen er det en koselig balkong på ca. 5 kvm som vender mot sydvest. Balkongen er dekket med terrassebord og det er montert belysning. Videre er den overbygget og vender inn mot bakgården.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten i Welhavens gate 2C ligger i attraktive Homansbyen, rett ved Holbergs plass.

Dette er et sentralt og veletablert boligområde med kort vei til både byliv og grønne parker.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i flere butikker i nærområdet, blant annet Rema 1000, Kiwi, Bunnpris, Coop Mega Bislett og Joker med søndagsåpent. Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger kun en kort spasertur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud.

Området har flere flotte parker i nærheten, blant annet Stensparken, Slottsparken og St. Hanshaugen park. Frognerparken, med Vigelandsparken og Frognerbadet, ligger også innen gangavstand og byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

For den aktive finnes flere treningssentre i området, samt trenings- og idrettsanlegg ved Bislett stadion og Bislett Bad.

Kollektivtilbudet er svært godt med trikk og buss i nærheten, samt kort vei til Nasjonaltheatret med tog, T-bane og Flytoget. Beliggenheten gir også enkel tilgang til flere utdanningsinstitusjoner, blant annet OsloMet.

Her bor du sentralt i et av Oslos mest etterspurte områder, med kort vei til det meste byen har å by på.

Bebyggelse
Nabolaget består av blokkbebyggelse og forretninger. I nabolaget finner man og Oslo Met.

Skoler og barnehager
SiO Barnehage Bislettbekken
Bygården barnehage
Doktor Brandts barnehage

Ruseløkka barne- og ungdomsskole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Oslo kommune sine nettsider, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til bydelen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.06.1990.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Reguleringsplanen er S-2512 og ble vedtatt 07.01.1981.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig med tilhørende anlegg og felles lekeareal. Et mindre område er regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringsplanen er S-2512 og ble vedtatt 07.01.1981. Det er parkering i underjordisk anlegg.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen ligger i område for bebyggelse og anlegg, fremtidig utviklingsområde sentrumsranden og knutepunkter i Kommuneplanen fra 2015.

Pågående saker i nabolaget:
- Holbergs plass 3 - bruksendring til bolig og næring, innvendig ombygging og påbygg av arker. Under behandling.
- Hegdehaugsveien 8A - loftsutbygging /bruksendring i deler av loft. Under behandling.

For informasjon om eventuelle andre arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av andel fellesgjeld og;

Dagboknr 504697, tinglyst 21.04.1983, type heftelse: Panterett til sameiet på kr 15 000.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom.

Dagboknr 68367, tinglyst 04.11.1985, type heftelse: Erklæring/avtale. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Avtale om nettstasjon i bygget.

Et rom i eiendommen er stilt til disposisjon for nettstasjon tilhørende Oslo Lysverker (nå Hafslund/Elvia), hvor nettselskapet har ansvar for elektriske installasjoner og innvendig vedlikehold. Nettselskapet har til enhver tid adgang til stasjonen for drift og vedlikehold, samt rett til å føre kabler og ledninger fra anlegget til øvrige konsumenter. Avtalen gjelder så lenge stasjonen er i bruk, og kan sies opp av nettselskapet med ett års varsel.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Deler av sameiets eiendom er registrert i byantikvarens gule liste, men dette ligger i tilknytning til naboeiendommene. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - PHM Forvaltning kr. 5 407,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. mars 2026

Megler
Hege Jøldal, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97678363

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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).



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Welhavens gate 2C

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 210 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

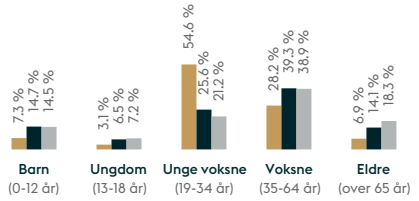
Offentlig transport

Holbergs plass Linje 17, 18, 19	2 min 0.1 km
Radisson Blu Scandinavia Linje FB5A, FB5B	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	21 min 1.7 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 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	8 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

Det er under 1 min ned til Holbergs plass.





Kjente Lorry ligger like opp i veien.

Hegdehaugsveien og Bogstadveien byr på spennende shoppingmuligheter og koselige caféer.



Bislett stadion ligger rundt 8 minutters gange fra leiligheten.





Det er kun 11 minutters gange til St. Hanshaugen park.

Det er tog og buss ved Nationaltheatret, og hit bruker du rundt 9 minutter (600 meter). På veien passerer du slottet. Trikk kan du ta fra både Holbergs plass og Frydenlund. På sistnevnte stopp finne du og buss.



Welhavens gate 2C
0166 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1984
BRA:	81 m^2
BRA-i:	77 m^2
Rapportdato:	23.1.2026 (Gyldig til 23.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	5	2	2

Supertakst

GNR: 209 BNR: 411 SNR: 9

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Welhavens gate 2C
0166 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38841

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og alder på anlegget, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	Utettheter/lekkasje på koblingspungt under oppvaskkummen på kjøkkenet. Boligen har et eldre røranlegg.
Våtrom: Bad	Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Eldre balkong med slitt overflate.
Vinduer og dører	Leiligheten har eldre vinduer/ dører med slitasje på utsiden av vinduene.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
Kjøkken	Eldre kjøkken med enkelte bruksmerker og fuktmerker.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	Kjøkkenventilator er ikke kontrollert da det ikke får strøm i leiligheten på befaringstidspungtet.
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til rom hvor bedrer er plassert. Bereder er ikke besiktiget eller vurdert.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav og det registreres større åpninger som overstiger 10 cm. Det vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.1.2026	**23.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Skottun**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ole Petter Skottun Andersen**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Welhavens gate 2C, 0166 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**209**	Bruksnr:	**411**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1984**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/ murkonstruksjon og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Leiligheten har vært brukt som utleieleilighet og det er derfor begrenset informasjon om vedlikehold og boligen generelt.
Selger har informert om at det er kre i boligen. (Selger har bestilt kontroll/utbedring av fagfolk). Det anbefales kontroll av forholdet når dette er utført. Tiltak vurderes etter konroll.
Selger har informert om at peisen ikke har vært i bruk. Selger har gitt fyringsforbud på peisen til de som leier. Anbefales ytterligere kontroll av brann og redningsetaten på ildsted før det tas i bruk.
Det var ingen strøm i leiligheten på befaringen.
Det registreres støy i boligen fra utvendig omgivelser.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Det er fremlagt en samsvarserklæring merket: Utbedre rapport og bytte sikrings skap. "Type - Endring. Arbeidsbeskrivelse: Eier ønsker at dere utbedrer mangel på el rapporten. Arbeid utført av Linje Elektro Service AS. Datert: 2022-10-30."	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**77**	**77** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 x soverom og bad.	**0**	**0**	**5**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**81**	**77**	**4**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 4 m^2 (medtatt som BRA-e).

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca 5 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Leiligheten har en eldre balkong med slitasje/ malingsavskalling på rekkverk, mosevekst på gulv og løse trefliser. Løse trefliser er slitasje og har noe dårlig innfesting. Det er lagt løse trefliser på balkongen og hele balkonggulvet er ikke kontrollert. Anbefaler kontroll når en gang løse trefliser fjernes, tiltak må vurderes etter kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold, overflatebehandling og utskifting bør påregnes i tiden som kommer.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med malt overflater og dør med treramme og glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 1983. Inngangsdør er dater 1983. Ukjent alder på innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Slitasje på innsiden av enkelte vinduer.
Det er påvist at entrédør subber i karm. Enkelte vinduer subber i karm.
Håndtak på enkelte dører sitter løst.
Det registreres utettheter på utsiden av vinduene mellom fasade og karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subbe i karm. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten. Løse håndtak bør strammes.
Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene og balkongdøren. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15 - 30 mm over hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
Kjøkkenet har enkelte fuktsvellinger og bruksmerker.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkken beskrivelse:
Eldre kjøkken med glatte fronter og fronter med glass, sten benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Stoppekran er montert under oppvaskkummen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenventilator kombinert med felles felles mekanisk avtrekk i rommet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-IU

Kjøkkenventilator er ikke kontrollert da det ikke får strøm i leiligheten på befaringstidspungtet.

Merknad: Selger har informert om at det ikke har vært problemer med kjøkkenviften.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler ytterligere undersøkelser/kontroll av kjøkkenvifte når det er strøm i leiligheten. Tiltak må vurderes etter kontroll.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,22 m.
Bad: 2,36 m.
Soverom 1: 2,45 m.
Soverom 2: 2,45 m.
Stue: 2,45 m.
Kjøkken: 2,45 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav og det registreres større åpninger som overstiger 10 cm. Det vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Boligen har synlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-3**

Det registreres utettheter/lekkasje på koblingspungt under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utettheter i avløpsrør må utbedres, kostnad er kun basert på utskifting av rørdeler likt mot likt.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Jevnlig kontroll av eldre rør anbefales.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Leiligheten har synlig vannledninger av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er monteert i entré.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger har informert om at sikringsskapet er oppgradert i 2022.

Det er fremlagt en samsvarserklæring merket: Utbedre rapport og bytte sikrings skap.
"Type - Endring. Arbeidsbeskrivelse: Eier ønsker at dere utbedrer mangel på el rapporten.
Arbeid utført av Linje Elektro Service AS. Datert: 2022-10-30."

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og alder på anlegget, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til rom hvor bedrer er plassert. Bereder er ikke besiktiget eller vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanaler eventuelt sist ble rengjort og når det eventuelt ble utført service på anlegget.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Ingen synlig avvik i boligen med behov for tiltak.

6.11 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



Oppsummering av våtrom	TG-3

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG-3 på membran/tettesjikt, overflate og sluk. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Badet har ett eldre rustent støpejernsluk uten synlig membran, det registreres enkelte fliser som er skadet. Det er fuktsvelling på innredning. Mindre fuktsvelling på dørblad. Svakt fall til sluk.
Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende. Badet har usikker fremtidig funksjon.

Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo og er av murkonstruksjon. Hulltaking er foretatt ved dør som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 38,8%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert.
Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.
Det bør fremdeles benyttes dusjkabinett frem til badet er oppgradert. Dette for å minimere sjansen for fuktskader.
Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

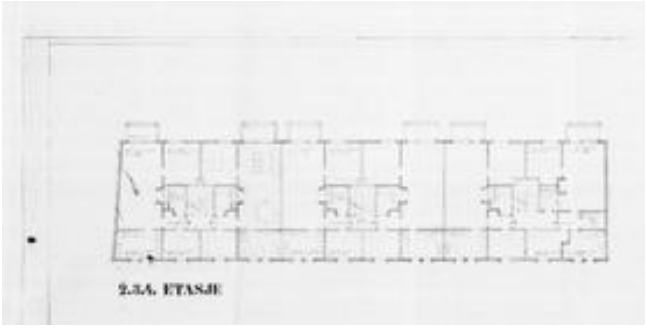
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ole Petter S Andersen	9578-5999-4-1118124	2026-03-04 12:46:07

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
4. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0274/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Welhavens gate 2C, 0166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Øystein Skottun Lyngdal, Ingvild Skottun Grøsfjeld, Ole Petter Skottun Andersen

Fullmektige
Ole Petter Skottun Andersen for Øystein Skottun Lyngdal, Ingvild Skottun Grøsfjeld

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anne Skottun

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 22371017
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er av eldre dato.

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noe usikker på selskapets navn, da arbeidet på pipe ble organisert av sameiet.

---

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: Innmat i sikringsskap og punkter etter el. kontroll ble rettet i oktober/november 2022 av Ingeniør Ivar Pettersen AS. Papirer er tilgjengelige i boligmappa.no.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I forkant av bytte av sikringsskap, første halvår 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen parkeringsplass

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Se takstrapport: Sjeggkre har vært sett på badet, men skal være håndtert av skadedyrkontroll organisert av sameie. Sprekker i noen fliser. Generelt eldre bad som trenger oppgradering.

---

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

Ja

Beskriv: Dette kjenner jeg kun gjennom informasjon fra sameie. Sjekk med forretningsfører.

---

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

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle feil skal være rettet etter arbeidet som ble utført i 2022. Se boligmappa.no for informasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

---

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

Ja

Beskriv: Sjeggkre har vært sett på badet, men sameiet har hatt skadedyrkontroll inne for å fjerne dette i hele sameie.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører.

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: Takstrapport for salg, 2026

---

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? Takstrapport for salg, 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører

---

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

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Takstrapport for salg, 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette er et umulig spørsmål; Leiligheten i en boligblokk ligger i Oslo med de fordeler og ulemper det medfører.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting er kjent.

---

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

Eventuell kommentar: Sjekk med forretningsfører

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0274/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ole Petter S Andersen	**2026-03-04**

Identifikasjon

Ole Petter S Andersen

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

enova

Energiattest



Adresse **Welhavens gate 2C, 0166 OSLO**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267552**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80911467**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **411**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **163,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **163,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 616 kWh**

Asker Eiendomsmegling AS
Trekantstubben 5
1383 ASKER

Att.: Benedicte Margrethe Bratvold

Deres ref.: 33-0274/25
Vår ref.: 010-1-09 Cecilie M. Pettersen Stabekk, 09.01.2026

Seksjon 09 i Sameiet Welhavensgt. 2

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Welhavensgt. 2
Org.nr.:	979823932
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	09
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring
Polisenr.:	2371017
Eier:	Skottun, Anne
Adresse:	Welhavensgt. 2, 0166 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	10 903
Andel formue pr 31.12.2024	27 268

Felleskostnader pr måned:

TV OG TELEFONI	515,00
ANDEL FELLESUTGIFTER	2 640,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 155,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 3 155,00

Langsiktig gjeld: Sameiet har ikke pantelån pt.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Reidar Michael Dilling,
Mobil: 41620306
E-post: reidardilling@gmail.com

Andre opplysninger
For mer informasjon og praktisk info se https://welhavensgate2.lettstyrt.no/

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

VEDTEKTER
FOR SAMEIET WELHAVENSGATE 2

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte
Den 02.05.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
Dato: LOV-2017-06-16-65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Welhavensgate 2, og har GNR 209 og BNR. 411 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.04.1983.

Sameiet består av 24 boligseksjoner 8 næringsseksjoner. Tilsammen 32 seksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke næringsseksjonene.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierene plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold
Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Men dette er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder:

- inventar,
- utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
- Apparater, eksempel brannslukningsapparat.
- Ildsted
- Tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater.
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
- Skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt ytterdører og vinduer.
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Ved oppussing/rehabilitering av bad skal våtromsnormen følges. Alt arbeid skal utføres av godkjent firma ihht gjeldene normer, krav og standard. Ferdigmelding samsvarserklæringer skal sendes styret uoppfordret etter avsluttet arbeid.
Ved oppussing- rehabilitering av kjøkken skal det monteres automatisk vannstopper alt arbeid skal utføres av godkjent firma ihht gjeldene normer krav og standard. Ferdigmelding samsvarserklæringer skal sendes styret uoppfordret etter avsluttet arbeid.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
Det skal ikke brukes salt eller andre kjemikalier på betongdekker eller balkongene da dette skader betongkonstruksjonen.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører hvis ikke grunnen er mislighold. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført eller var mangelfullt utført av den tidligere seksjonseieren.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer, inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseier for seksjonseier felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale husleie fastsatt av styret. Endring av husleien kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseiere etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For seksjonseier felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTE

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseiere med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for ordinært årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiere felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal holdes senest innen utgangen av juni etter eierseksjonsloven.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier .

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseier bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseier på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og tre varamedlemmer.

Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseiere og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

Når seksjonseiere driver en virksomhet eller aktivitet som vil kunne skade bærende konstruksjoner som tak, bjelkelag, dekker eller vegger eller som vil kunne skade rør, sluk, pumper ol., vil sameiet kunne kreve erstatning for skader som skyldes virksomheten/aktiviteten dersom erstatningsplikt foreligger etter reglene i eierseksjonsloven § 34 og 36. Dette kan for eksempel være aktuelt for virksomhet eller aktivitet som innebærer tilføring av salter eller kjemikalier eller som på annen måte medfører unormalt stor påkjenning på bærende konstruksjoner.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseier oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøte, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for at det føres regnskap og utarbeides årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 2017 nr 65.

Husordensregler for Sameiet Welhavensgate 2

§1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseieren er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

§2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet og bakgården mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer gjennom oppheng av et varsel (hvilken leilighet (etasje, oppgang etc.) arbeidet skal utføres i, estimert dato for arbeidets oppstart og slutt samt navn og tlf.nr. til kontaktperson ved behov) på oppslagstavlene i alle tre oppganger, i underetasjen, på døren (på gateplan) til næringsseksjonene samt til styret. Ta hensyn når dette planlegges, slik at støy ikke vedvarer over lengre tidsrom hver gang. Dette tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 - 20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00 - 18:00.

Fellesløsninger som vann, strøm o.l. kan ikke stenges av en seksjonseier på eget initiativ. Dette skal avklares med styret i god tid og informeres om gjennom varsel på oppslagstavlene i de oppgangene som er berørt av dette og i underetasjen.

§3. Bruk av seksjonen og eventuelle tilknyttede arealer
Seksjonseierne skal sørge for:

- At seksjonen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
-
- Seksjonseier plikter i god tid å varsel styret når det skal pusses opp, bygges om etc. på bad, kjøkken eller andre ombygginger inne i den enkelte seksjon.

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligseksjonene.

- At boligseksjonene har installert godkjent ventilasjon/avtrekk på kjøkken og bad. Det er to alternativer som kan velges; a) Den opprinnelige løsningen med vifte på loftet som trekker luft opp fra kjøkken og bad. Viften på loftet skal alltid være på. På bad skal det være en ventil uten vifte og på kjøkken skal det være en ventilator uten vifte.

b) Fjerne vifte på loftet og ha elektrisk vifte på bad og kjøkkenventilator med vifte. Det skal også være tilbakeslagsventil på både bad og kjøkken.
    - Andre løsninger inklusive bruk av kullfilter er ikke tillatt. Det må søkes styret om forhåndsgodkjennelse hvis man ønsker en annen løsning en alternativ a) eller b)
    - Kontakt styret for informasjon vedrørende utskifting av vifte eller problemer med eksisterende vifte.

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Det skal ikke brukes salt på balkongene ved fjerning av is da dette er svært skadelig for bygningsmassen.

- At ristene (slukene) på balkongene i femte etasje til enhver tid må holdes rene for skitt, slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

- Å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og bærende konstruksjoner.

- Å holde gulvsluk på badet/vaskerom åpent og utføre nødvendig renhold. Anbefalt minimum 2 ganger årlig.

- Iht. vedtektenes §3.1 punkt 6 er alt vedlikehold på innsiden av balkonger og terrasser inkl. balkongdør, seksjonseiers ansvar.

§4. Fellesarealer
Seksjonene oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Det er meget viktig at alle seksjonseiere og leietakere andre som bor eller arbeider i seksjonene lærer seg hvordan søppel skal håndteres i vårt sameie. Følende regler gjelder og skal følges:

- I søppelrom 1 ved postkassene er det tre søppelkasser (med grått lokk) rett frem som er beregnet på husholdningsavfall. I disse skal det bare kastes søppel i knyttete poser iht. regler fra kommunen. Isopor som går i en slik pose kan kastes i restavfall pose, hvis ikke skal det kastes på gjenvinningsstasjon. Alt bygningsavfall ifb. med oppussing skal også levere gjenvinningsstasjon.

- I søppelrom 1 er de to innerste søppelkassene (de med rødbrunt lokk) til næringsavfall og det er bare næringsseksjonene som kan bruke disse med godkjente poser.
- Papir og papp sorters og BRETTES FLATE og kastes i egne søppelkasser i søppelrom 2 ved postkassene, nærmest bakgården.
- Det skal ikke settes annen type søppel eller ting man ønsker å kaste, hverken i søppelrommene, i bakgården, ganger og kjeller eller andre steder. Dette skal hver enkelt seksjonseier, leietaker eller beboer selv kvitte seg med på kommunens gjenbruksstasjoner. Hvis man setter fra seg noe for kort tid, skal disse merkes med navn og telefonnummer.
- HUSK AT ALT BRENNBART ELLER BRANNFARLIG AVFALL SKAL LEVERES PÅ GJENBRUKSSTASJON

- Glass og metall kastes i kommunens egne beholdere for dette formålet, nærmeste beholder for dette står på Holbergs plass og utenfor Hegdehaugsveien 12.
- Nærmeste stasjon er Fredensborg minigjenbruksstasjon for mindre gjenstander og farlig avfall. I tillegg er det en mobil gjenbruksstasjon som står ved Pilestredet Park 30 hver tirsdag 16.00-19.30 (sjekk på kommunens side). Større gjenstander leveres ved Smestad, Haraldsrud eller Grønmo gjenbruksstasjon.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette gjelder også søppelposer og andre gjenstander som plasseres midlertidig utenfor leilighetene.

Rømningsveier skal alltid holdes åpen og det er forbudt å sette fra seg ting her, dette gjelder uansett varighet på oppbevaringen.

Sykler skal plasseres på angitte plasser i bakgården. Motoriserte sykler etc. skal ikke parkeres i bakgården eller andre fellesområder.

Barnevogner kan settes midlertidig i oppgangen så lenge de ikke er til hinder. Hvis det ønskes en fast plassering av barnevogn i oppgangen, må dette avklares med styret.

Uten styrets forhåndssamtykke er det ikke lov å endre utseende på eller skifte ut vindu eller inngangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Uten styrets forhåndsamtykke er det ikke tillatt å montere parabolantenner, lykter, markiser/baldakiner eller lignende, Dette gjelder også på balkong. Eventuell montering skal i tilfelle skje av kvalifisert personell.

Navneendring til sentral ringeklokke skal varsles styret skriftlig. Bestillingen skal inneholde navn på bestiller, leilighetsnummer, hvilke(t) navn som skal fjernes og hvilke(t) som skal settes inn. Bestiller må betale for endringer.

Nytt postkasseskilt skal bestilles ved bytte av navn. Dette besørger seksjonseiere selv.

Mat skal ikke legges ut i fellesarealene da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Fellesdører skal alltid være lukket og låst. Dette gjelder også den ytre porten. Porten skal ikke åpnes for personer du ikke kjenner.

Lyset skal slukkes etter bruk i kjeller.

Seksjonseiere plikter å holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller lignende i bodene. Det er også forbudt å oppbevare illeluktende stoff eller annet som sjenerer andre beboere.

§5. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for andre.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

§6. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameiet gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarslere i boligseksjonene skal være plassert slik at de kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarslerne skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarslerne må testes to ganger i året. Røykvarslerne skal være montert i taket og det skal være minimum en varsler per leilighet, og det bør i tillegg være en per soverom som er i bruk. Røykvarslerne bør seriekobles. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Næringsseksjonene skal påse at gjeldende brannvernregler for den type næring følges.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret og vaktmester.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

§7. Grill
Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill så fremt det tas hensyn til brannfare og ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ingen anledning til å benytte kullgrill eller annen åpen ild på egen balkong eller i bakgården.

§8. Utleie
Sameier plikter å melde fra til styret om utleie av leilighet eller bod. Dette er for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet.

§9. Brudd på Husordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 ☎ 66 20 20

JOD/tfn

Oslo, den 25. juni 1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Welhavens gate 2 - 4.

Journalnr.
81/2354

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
11.6.90

Bygningens art
Boligblokk med kontor.

Byggherre
Trygve Brudevold, Grevegården 24, P.b. 1024, 1320 STABEKK.

Byggemelder
Ark.fa. Jarle Berg, Rådhusgt. 4, 0151 OSLO 1.

Ansvarshavende
O.ing. Jon Selvik, c/o BP Construction A/S, P.b. 558, 1301 SANDVIKA.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo

S-2512

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Sven Bruns gate - Hegdehaugsveien - Welhavens gate - Holbergs plass.

Vedtaksdato: 07.01.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101632

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET SVEN BRUNS GATE - HEGDEHAUGSVEIEN - WELHAVENS GATE - HOLBERGS PLASS, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
a) Byggeområde for boliger.
b) Byggeområde for kontorer og forretninger.

§ 3.
a) Byggeområdet for kontorer og forretninger omfatter hele bebyggelsen på Holbergs plass 4, samt 1. etasje mot gate i den øvrige bebyggelse, med unntak av Welhavens gate 2 og 4.
b) Byggeområdet for boliger omfatter resten av kvartalet.

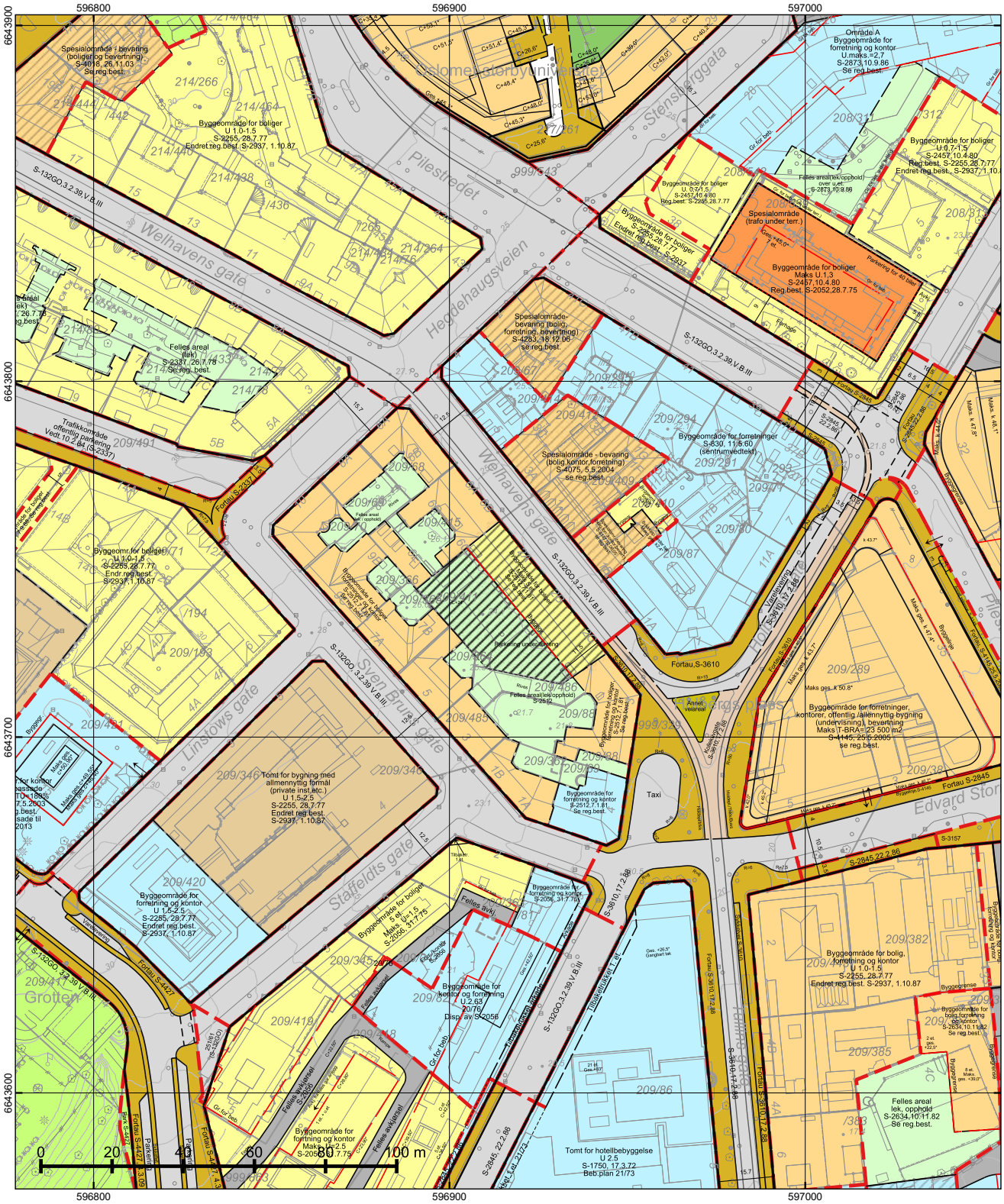
§ 4.
a) På Welhavens gate 2 og 4 kan det i 1. etasje innpasses helse- og sosialsenter.
b) I de andre etasjene kan innredes trygdeleiligheter i samråd med sosialrådmannen.
c) I to kjelleretasjer reguleres boligparkeringsanlegg, med avkjørsel fra Welhavens gate.

§ 5. Nybygg innen planområdet skal ligge på linje med den øvrige bebyggelsen mot gate med maks byggedybde 11,5 m og maks 4 etasjer, unntatt Welhavens gate 2 og 4 der det tillates maks 5 etasjer.

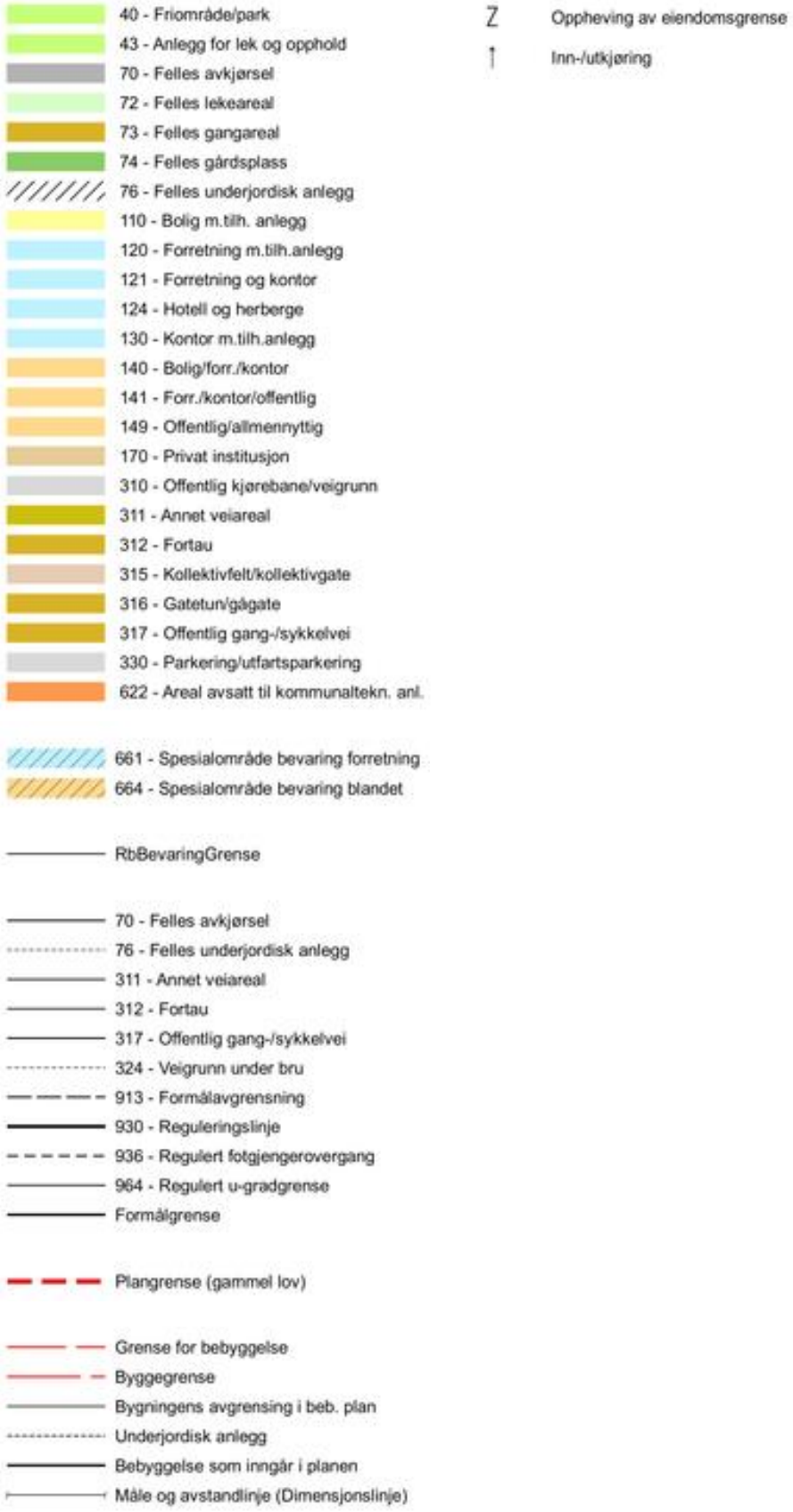
§ 6. Ved nybygg skal minst 25% av leilighetene være på 3 rom og minst 50% på 4 rom og større. Ingen leilighet må være på mindre enn 2 rom. Leilighetene skal være gjennomgående. Disse bestemmelsene gjelder også ved ombygging av bestående bygning dersom ikke bygningens planløsning gjør dette spesielt vanskelig.

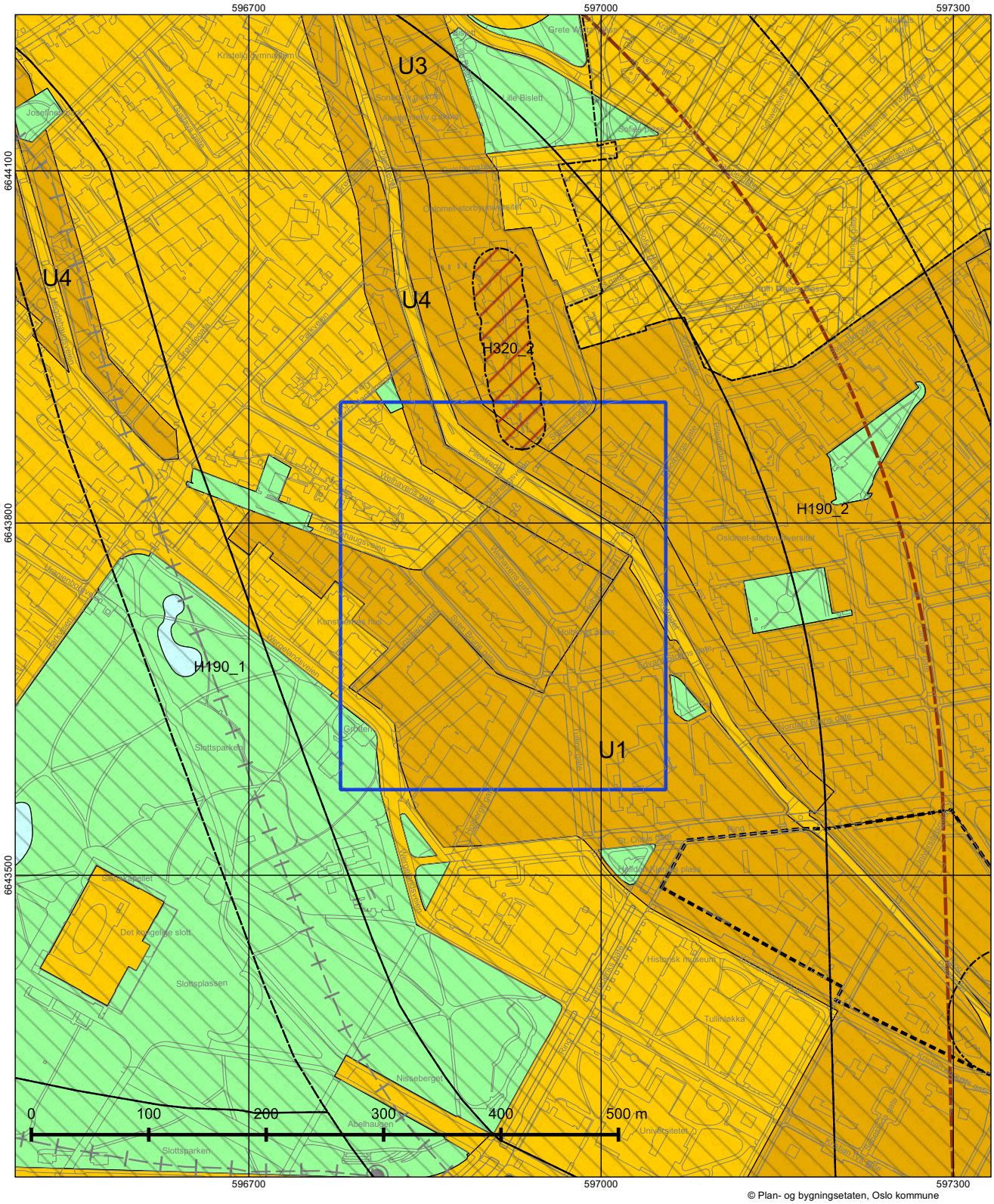
§ 7. De ubebygde områdene i kvartalet reguleres til fellesareal for lek og opphold for beboerne i kvartalet. Eksisterende bebygd areal som frigis ved riving av bakbygninger og ved nybygg, skal tillegges fellesarealet.

§ 8.
a) Nødvendig parkering for varelevering til forretningene kan tillates innpasset i gårdsrommet.
b) Ved nybygg skal beredskapsparkering og parkering for varelevering innpasses i bebyggelsen.


596800
596900
597000
6643900
6643800
6643700
6643600
Welhavens gate
Hegdehaugsveien
Pilestredet
Stensberggata
Linstows gate
Sven Brunsgate
Staffeldts gate
Edvard Storms gate
Holtegata
Grotten
Fortau S-3610
Fortau S-2845
Fortau S-4427
Taxi
Annet veiareal
Felles areal lek, oppholdsareal
Tomt for bygning med allmennyttig formål (private inst.etc.)
U 1.5-2.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretninger, kontorer, offentlig /allennyttig bygning (undervisning), bevaring
Maks T-BRA= 23 500 m2
S-4145, 23.5.2005
se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor
U.maks.=2,7
S-2873,10.9.86
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2457,10.4.80
Reg.best. S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.
Byggeområde for boliger
Maks U 1.3
S-2457,10.4.80
Reg.best. S-2052,28.7.75
Byggeområde for forretninger
S-630, 11.5.60
(sentrumvedtekt)
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.5-2.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for kontor og forretning
U 2.63
20/76
Disp.av S-2056
Byggeområde for forretning og kontor
Maks U=2,5
S-2056, 31.7.76
Byggeområde for boliger
S-2056, 31.7.76
Maks U=1,5
Felles avkjørsel
Tomt for hotellbebyggelse
U 2.5
S-1750, 17.3.72
Beb.plan 21/73
Felles areal lek, oppkjørsel
S-2634,10.11.82
Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning og kontor
S-2634,10.11.82
Se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig, kontor,forretning)
S-4075, 5.5.2004
se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig, forretning, bevertning)
S-4283, 18.12.06
se reg.best.
Spesialområde 1 bevaring (boliger og bevertning)
S-4018, 26.11.03
Se reg.best.
Spesialområde (trafo under terr.)
Trafikkområde offentlig parkering
Vedt.10.2.84 (S-2337)
Felles areal (lek)
S-2337, 26.7.78
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2457,10.4.80
Reg.best. S-2255,28.7.77
Byggeområde for boliger
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.5-2.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
S-2512,7.1.81
Se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor
S-2512,7.1.81
Se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor
S-2512,7.1.81
Se reg.best.
Byggeområde for kontor og forretning
S-2512,7.1.81
Se reg.best.
Byggeområde for kontor og forretning
S-2512,7.1.81
Se reg.best.
Felles areal (lek / opphold)
Felles areal (lek/opphold)
S-2634,10.11.82
Se reg.best.
Felles areal (lek/opphold) over u.et
S-2873,10.9.86
Felles areal (lek/opphold)
S-2634,10.11.82
Se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151387/86524589
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

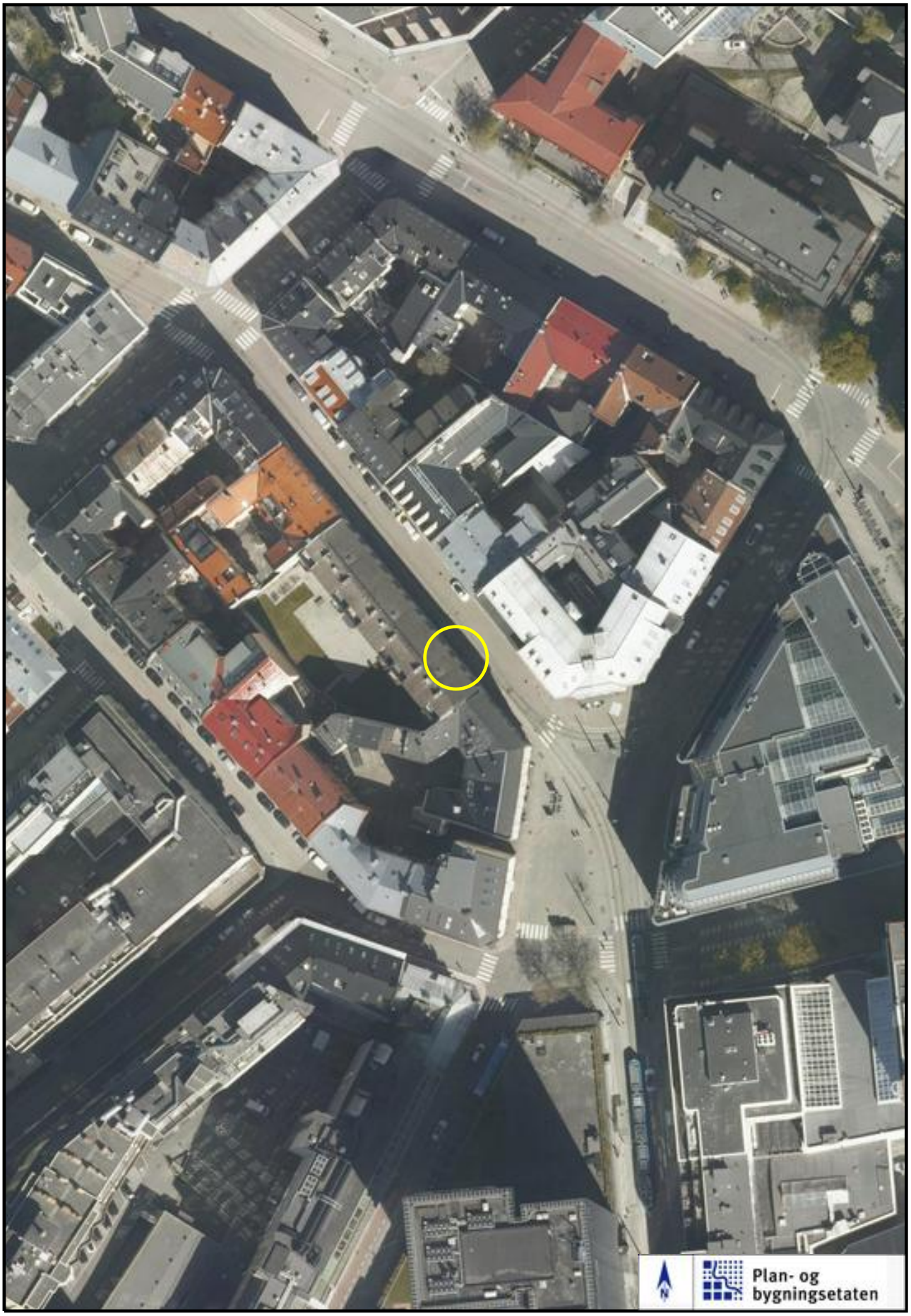
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

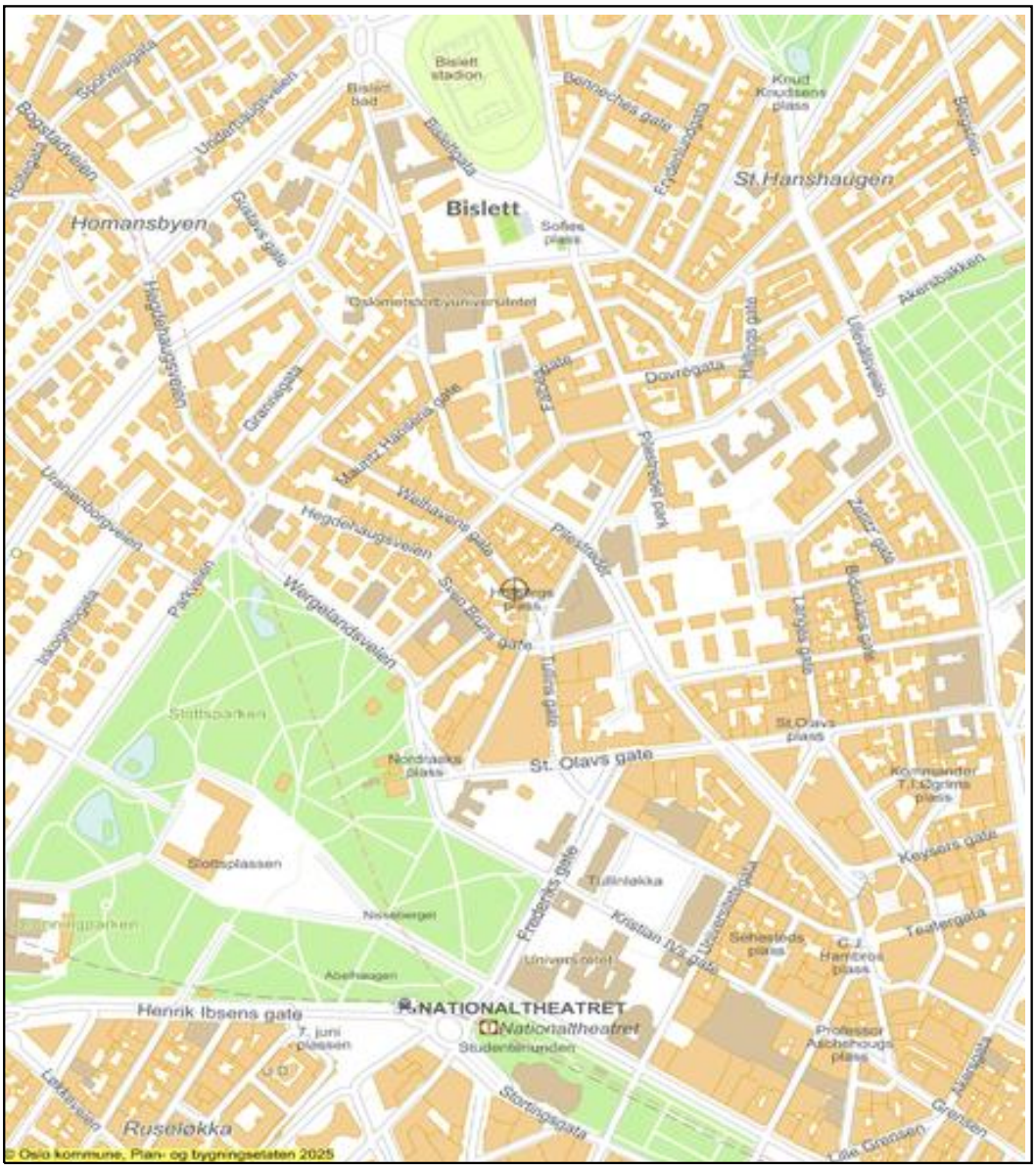




Welhavens gate 2 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.01.2026

Oversiktskart

Adr.:	Welhavens gate 2 C	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	209 / 411	**Skolekrets (2020/2021):**	Ruseløkka



Dato: 07.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

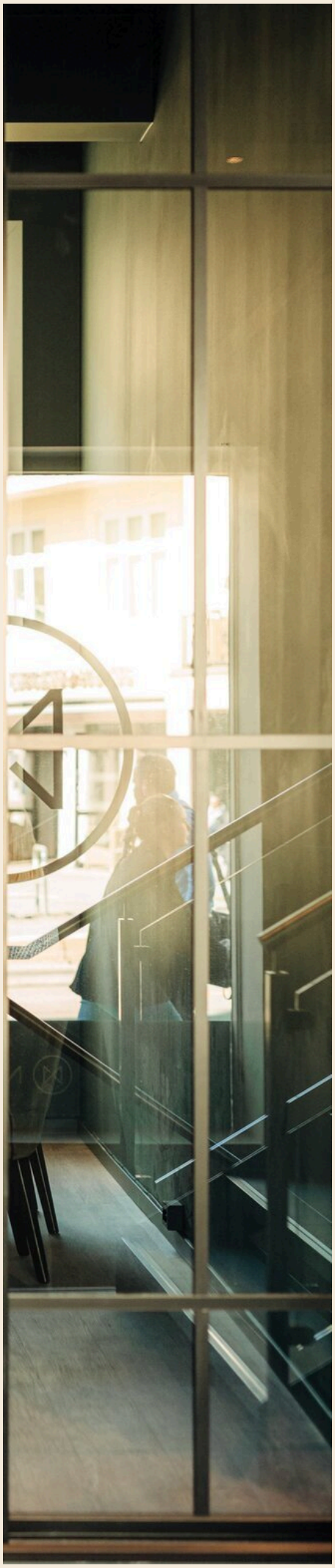
Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier 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 boligene vi har for salg.



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0274/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Welhavens gate 2C 0166 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 411, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hege Jøldal
Eiendomsmegler / Partner
Asker Eiendomsmegling AS
h.joldal@nordvikbolig.no
976 78 363