NORDVIK

Welhavens gate 8B

1 soverom | 46 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Welhavens gate 8B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Andre vedlegg
40	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
91	Vedlegg
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 2-roms selveier med sentral beliggenhet. Gjennomgående god standard. Flott bakgård. Separat kjøkken.

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**128 140,-**
Totalpris	**5 210 282,-**
Fellesgjeld	**92 142,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 744,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1877**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Welhavens gate 8B, presentert av Nordvik Frogner!

Boligen ligger meget sentralt til på Homansbyen med gangavstand til Hegdehaugsveien, Bogstadveien, Frogner, Majorstuen, Bislett, Homansbyen og Slottsparken som gir en unik kombinasjon av tilbud i forhold til uteliv, kultur, sport og friluftsliv og ikke minst kollektivtransport i form av t-bane og buss. Store, rolige og grønne fellesarealer skjermet for støy og trafikk. Det er et eget sameie som forvalter bakgårdene i kvartalet.

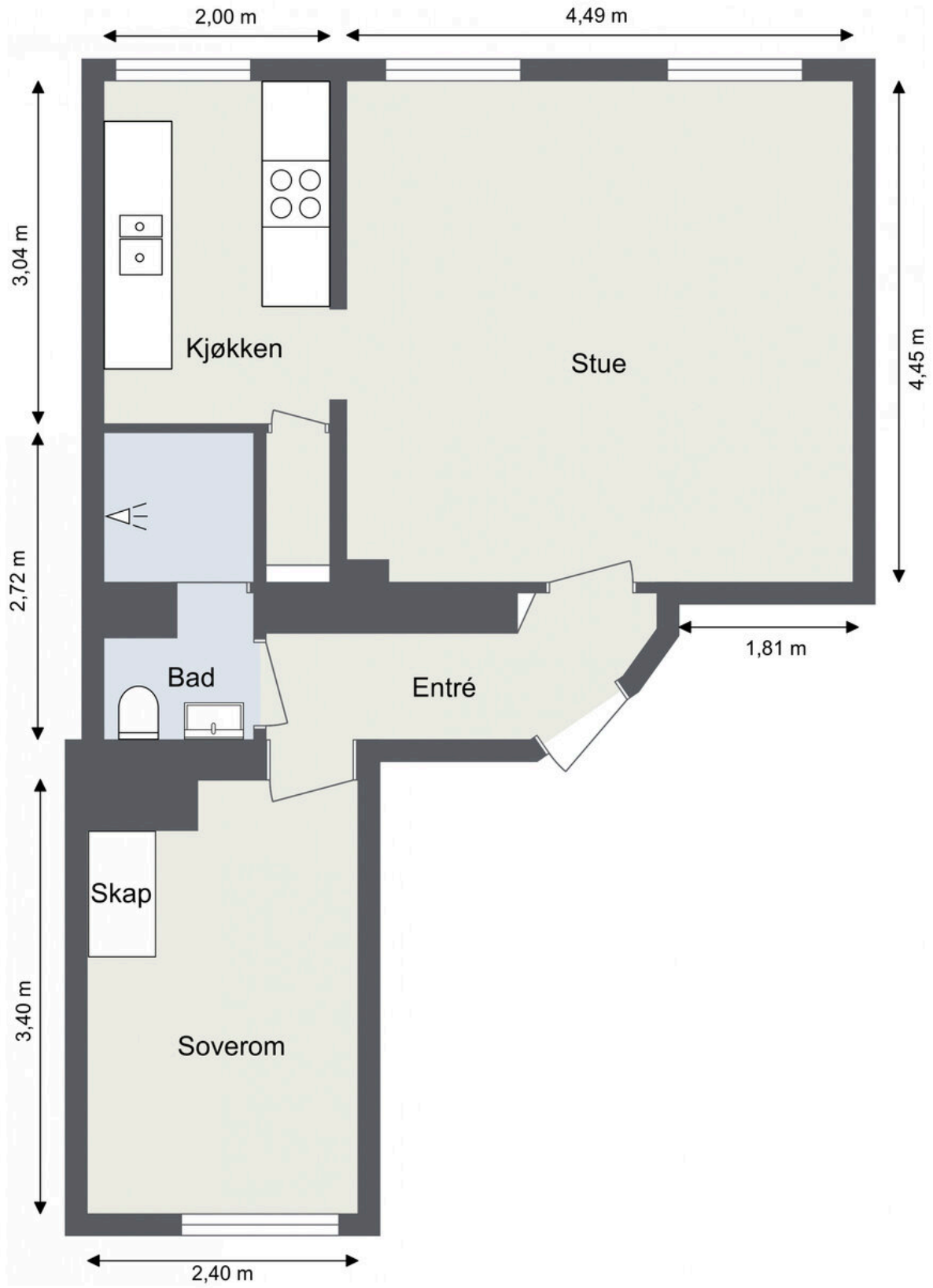
- Veldrevet sameie
- Nye vinduer 2023
- Nye gulv i 2019 og 2021
- Malt i 2026
- Separat kjøkken
- Pent beplantet bakgård med sittegrupper

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 54 kvm

Tyder
















TOMATES DU JARDIN
HUILE D'OLIVE
SOUPE D'ETE AU
100% ORGANIC











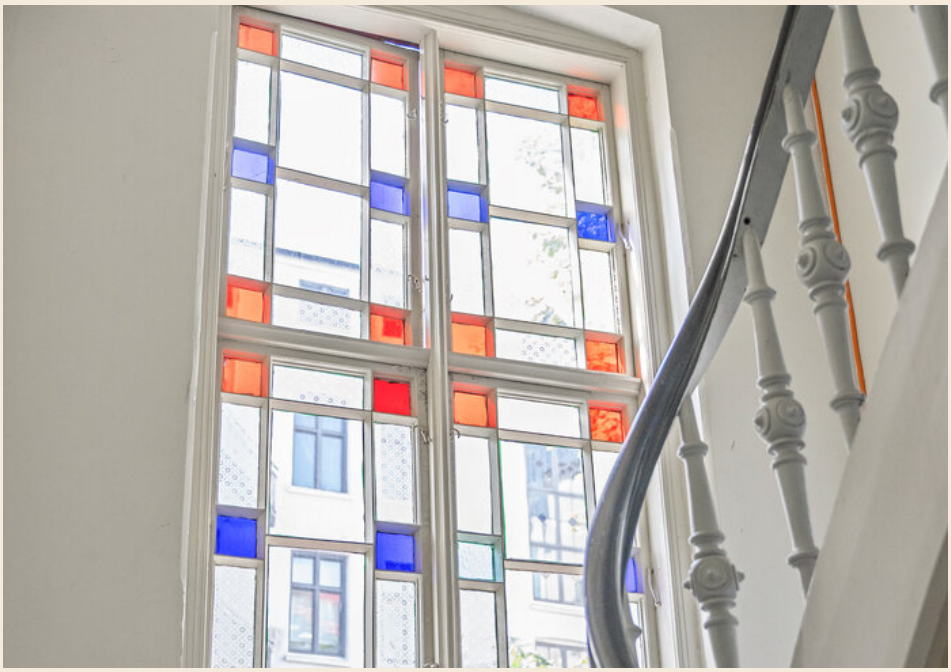
Bakgården er pent opparbeidet med beplantning og flere sittegrupper.





Her er det plass til hyggelige sammenkomster på sommeren.

Flott oppgang med klassisk utforming.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0390/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Welhavens gate 8B, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 433, snr 1 i Oslo kommune

Selger
Anton Engensvei 1 ANS

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
92 142,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 082 142,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 050,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 140,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 140,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 210 282,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 223 282,- (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
1877

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, kjøkken, soverom, stue og bad.
Total BRA: 46 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
1. etasje - 46 kvm BRA-I: Entré, kjøkken, soverom, stue og bad.
Leiligheten disponerer én bod i kjeller målt til 8kvm.

Entré
Innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har laminat på de fleste gulv (2019 og 2021) og nymalte veggflater (2026 foruten soverom) som gir et lyst og tidløst uttrykk. På deler av vegg i entré er teglstein tatt frem for å gi en lekker kombinasjon av det moderne og rustikke.

Stue
Romslig og luftig stue med en takhøyde på ca. 2,93 meter som gir en ekstra god romfølelse. De to store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og trivelig atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblering. Peisovn med glassdør gir både varme og en lun stemning i rommet.

Kjøkken
Separat kjøkken med klassisk innredning med profilerte

fronter og enkelte overskap med glassfronter. Benkeplaten er i heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet har opplegg for både oppvaskmaskin og vaskemaskin, og gode arbeidsflater samt oppbevaringsmuligheter.

Soverom
Soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Rommet er vendt mot bakgård og har et stort vindu som gir godt med naturlig lys og en behagelig atmosfære.

Bad
Flislagt bad som ifølge tidligere salgsoppgave ble pusset opp i 2009. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare glassdører, servant med baderomsinnredning med profilerte fronter og gulvstående toalett. Varmekabler i gulvet bidrar til god komfort.

Standard
Innvendig:
- Innvendige gulv er belagt med laminat. Malte gulvoverflater i kjøkken.
- Veggflater. Strietapet. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Sparklet om malte plater i himling. Takhøyde målt til 2,93m i stue.
- Profilerte innvendige dører.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Baderom
Badet ble i følge opplysninger i en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Flislagte veggoverflater. Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og gulvstående klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med profilerte fronter.

Tekniske installasjoner:
- Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
- Sikringstavle med automatsikringer, montert i entre. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
- Varmekabler i bad.
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber i kjøkken. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
- Opplegg for vaskmaskin og oppvaskmaskin i kjøkken.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til dusj er montert i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til servant i bad er montert i bad.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
- Varmtvannsbereder på ca. 198 liter, produsert i 2002, montert i kjellerbod.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Dokumentasjon våtrom
- Gulv i våtrom
- Vegger i våtrom
- Sanitærutstyr bad
- Fast inventar bad
- Vann- og avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannsbereder
- Etasjeskiller

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Modernisering og påkostninger
2019:
- Malt hele leiligheten.
- Ny vedovn.
- Avrettet stuegulv.
- Pusset mur i entre.
- Nytt dusjarmatur og nye dusjdører.
- Nye gulvoverflater i stue.

2021:
- Diverse elektriske arbeider.
- Nye gulvoverflater i entre, soverom og bod.

2023:
- Nye vinduer.

2026:
- Malt dørkarmer , taket på baderom og gulv i kjøkken.
- Malt vegger i stue, kjøkken og gang.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: fjernet dusjkabinett og laget dusjzone med glassdør og rainshowerdusj, Byggmester Sentralen AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ikke siden vi har eid leiligheten. Ifølge tidligere eier og tidligere verdi- og lånetakst ble badet pusset opp i 2009. Det fremgår ikke av tilgjengelig dokumentasjon om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert.

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?
Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid, ifølge tidligere eier og tidligere verdi- og lånetakst: Nytt tak og beslag på piper i 2014. Loft ble utbygget og ferdigstilt i 2014. Nytt innv. stålrør i piper i 2013. Kjelleren ble totalrenovert med nytt støpt dekke og avfukteranlegg i 2013/2014. Brannsikring med felles brannvarslingsanlegg og brannsikring kjeller 2013/14. I vår eiertid: Recover AS 2019: satt inn ny vedovn. VD Montasje AS 2023: byttet alle 4 vinduer i leiligheten samt nytt listverk, derav 3 lydisolerende vinduer mot gaten.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: Assistent Partner AS - 2021 - ny baderomstermostat, byttet noen lysbrytere til dimmer, byttet noen lamper

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Ifølge tidl eier: offentlig kontroll utført av Infratek i 2014 og utbedringer gjort i 2014.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid ifølge tidligere eier og tidligere verdi- og lånetakst: 2012: ny hovedvanninntak til kjeller: trukket nytt vannrør inn til kjeller, renovert avløpsledning ut av gården med ny innv. strømpe,

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.?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Loftet har ifølge tidligere eier blitt utbygget til boligformål samme år som taket ble byttet og ferdigstilt i 2014.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: 2019 malt flater på kjøkken, stue, gang, satt inn ny vedovn, Recover AS. 2019 avrettet gulvet i stue, lagt nytt gulv i stue, utbedret fugene til muren i gangen, Byggmester Sentralen AS. 2021 malt vegger på soverommet, nytt gulv i gang, soverom og innvendig bod, nye panelovner, ansatt håndverker. 2026 malt vegger i stue, kjøkken, gang, egeninnsats.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Det er noe misfarging på silikon på badet. Så langt jeg kjenner til, har det ikke vært problemer med fukt
eller fuktskader i leiligheten. Viser til tilstandsrapporten, hvor takstmannen har bemerket noe misfarging på enkelte fuger /
silikon på gulvet i dusjsonen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Det har ikke vært problemer i vår eiertid som jeg kjenner til. Det er veldig god trekk i vedovnen i leiligheten og det ble ifølge tidligere eier og tidl. verdi- og lånetakst satt inn nytt innv. stålrør i piper i 2013.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Gulvet i stua ble avrettet i 2019. Ifølge tilstandsrapporten har takstmannen likevel registrert at det fortsatt er noe
skjevhet i gulvet. Viser til tilstandsrapporten.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Døråpner i leiligheten fungerer ikke. Vi har bestilt service, og styret er informert om forholdet.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ifølge tidligere salgsprospekt foreligger det "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er ifølge tidl. salgsprospekt forgjengeren til ferdigattest.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Styret har planlagt oppgradering av dør samt vinduer i inngangsparti mot Welhavensgate. Det samme gjelder ytterdør og vindu i sameiet. Styret opplyste på årsmøtet at det ikke er planlagt å øke fellesutgiftene i år.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1877.

- Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

- Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murkonstruksjon, med pusset/malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på soverom

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

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

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

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
Energimerking på boligen er G
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner og gulvvarme på baderom. For øvrig vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8768 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 744,- pr. mnd.
Inkluderer: Fiber/internett og TV grunnpakke fra GlobalConnect, kommunale avgifter, forsikring, renter/avdrag, drift og vedlikehold

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 534 511,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 6 138 043,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 8, orgnr. 997957172

Om sameiet
Welhavens gate 8 er et boligsameie med 7 seksjoner.

Tidligere utført vedlikehold i sameiet:
- Byttet tak og utbygget loft
- Renovert kjeller med nytt støpt dekke og avfukteranlegg, felles brannvarslingsanlegg
- Renovert avløpsledning ut av gården med innvendig strømpe
- Fornyet hovedvanninntak til kjeller: trukket nytt vannrør inn til kjeller.
- Satt inn stålpipe.

På årsmøte 2026 ble det vedtatt følgende:
- Ønske om å bedre brannsikring i gården. Dette innebærer bla. årlig påminnelse om sjekk av røykvarsler og skumapparat, kontakt og eventuell inspeksjon fra brannvesen. Mattias utarbeider plan med tidsfrister.
- Oppussing av inngangsparti mot vei og dører i oppgang. Innebærer ytterdør og vindu i oppgang. Tuan innhenter tilbud fra flere leverandører. Første steg er å utarbeide en plan for gjennomføring.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 92 142,-pr. 18.06.2026

Lånenr.: 98208339966
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,70%
Restsaldo: kr 808 281,-
Innfrielsesdato: 30.07.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 25 060,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 62 178,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt dersom dette ikke er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 757194

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 287 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i Homansbyen, som er et knutepunkt mellom fasjonable Frogner/ Majorstuen og moderne Bislett/St.Hanshaugen. Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Et steinkast unna leiligheten finner du Litteraturhuset, Kunstnernes hus, Oslo Met og Bogstadveien. Hegdehaugsveien og Bogstadveien er kjent for å være en av Norges beste handlegater med det mangfoldige utvalget av servicetilbud og funksjoner som tilbys der. Her finner man hyggelige caféer, velkjente restauranter, et pulserende uteliv, samt designbutikker, matbutikker og andre nisjeforretninger. Nærmeste matvarebutikker er Kiwi, Rema 1000 og søndagsåpen Joker. SATS Bislett rett rundt hjørnet.

Bislett stadion er også åpen for løpeturer. På Bislett finner du også vinmonopol, posten og apotek. Perfekt beliggenhet med OsloMet rett ved. Ellers er det enkelt å komme seg til UiO, veterinærhøyskolen og BI Handelshøyskole via kollektiv transport. Det går trikk både i Parkveien og Welhavens gate (linjene 11, 17 og 18), buss fra Josefines gate samt Tog og T-bane (5 linjer) fra Nationaltheatret. Nærhet også til populære tur- og friluftsområder som Slottsparken, Frognerparken, Stensparken, parken på St. Hanshaugen og Tjuvholmen, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1978.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Det foreligger byggemeldte/godkjente plantegninger, men de er av en slik kvalitet at de er delvis vanskelig å tyde. Tegningene viser at kjøkkenet er flyttet til et rom uten rombetegnelse. Rombeskrivelse er beskrevet ut i fra dagens bruk av rommene.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan S-2337 vedtatt 26.07.1978 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering - Saksnummer: 2026/02282 - Nedre del av Hegdehaugsveien
Hensikt: "Ved opparbeidelse av planområdet til parkgate kan det bli aktuelt å regulere strekningen til hovedformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med underformål gatetun, da dette er en gate et boligstrøk med innslag av næring. Torgformål kan også være aktuelt for enkelte deler av strekningen. Formålet gatetun vil kunne sikre soner for mulig sambruksareal, beplantning- og lekeareal, kjøring til eiendommer, nyttetransport og fremkommelighet for myke trafikanter, parkering og møbleringssoner. Reguleringsformålet vil avvike fra hovedformålet grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, men vurderes som egnet da det likevel kan ivareta føringer i kommuneplanen om soner for opphold, lek og grønt, i tillegg til å sikre hensyn knyttet til infrastruktur."

Byggesak - Saksnummer: 2026/07396 - Welhavens gate 9 A - innsetting av nytt vindu i 4. etasje
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/05133 - Hegdehaugsveien 1 - mulig ulovlig planløsning
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2026/01932 - Pilestredet 43A - bruksendring fra næring til bolig
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/04195 - Hegdehaugsveien 8A - loftsutbygging /bruksendring i deler av loft
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2026/00267 - Welhavens gate 18 - bruksendring av bod til kontor og fasadeendring
Status: Under behandling

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/214/433/1:
12.10.1875 - Dokumentnr: 927184 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1958 - Dokumentnr: 301645 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1986 - Dokumentnr: 30219 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver beboere i kvartal 18.09.01
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1976 - Dokumentnr: 504059 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/397
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

27.08.2014 - Dokumentnr: 717938 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/500

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/500

05.01.1988 - Dokumentnr: 373 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:13
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1992 - Dokumentnr: 28974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:14
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør
for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. 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.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 289,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 161 189,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

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 6. august 2026

Ansvarlig megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Welhavens gate 8B

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	6 min 0.4 km
Treider Privatskole - Oslo	260 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km

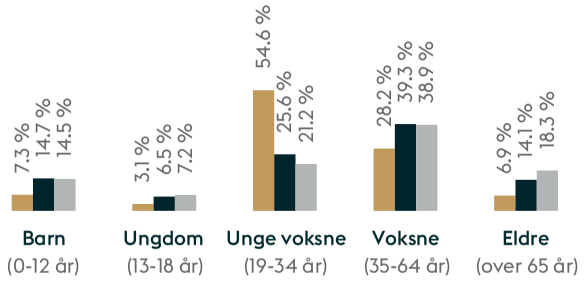
Offentlig transport

Frydenlund	Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.1 km
Frydenlund	Linje 17, 18, 19	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år)	36 barn	2 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (1-2 år)	21 barn	3 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	59 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	7 min
Treningshuset	6 min
EVO Oscarsgate	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

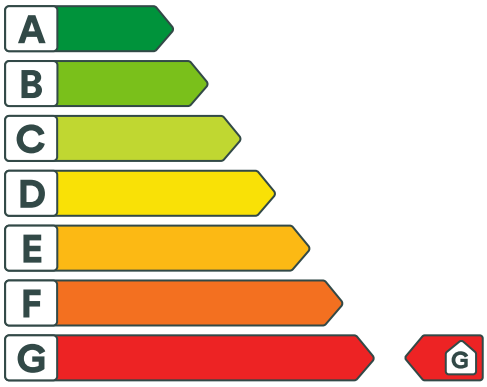
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



Adresse **Welhavens gate 8B, 0350 OSLO**	
Dato for energimerking **27.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324208**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80519788**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **433**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1877**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **552,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **552,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 188 kWh**



Welhavens gate 8B, 0350 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Welhavens gate 8B, 0350 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Welhavens gate 8B, 0350 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 21. juli 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 28. juli 2026
Referanse:	13917

Rapporten

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

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

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

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

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg o...	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom	Det er misfarging i enkelte fuger/ silikon i dusjsonen. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. TG 2 e...	Side 12
Vegger i våtrom Våtrom	Det er registrert sprekk i fug ved ett hjørne. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14...	Side 13
Sanitærutstyr bad Våtrom	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 13
Fast inventar bad Våtrom	Innredningen har fuktskader/svelling.	Side 14
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Hovedstoppekran for boligen ble ikke funnet, og derfor heller ikke funksjonstestet under befaringen. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig. . Ved tidspunkt for oppussing var det ikke krav om autom...	Side 17
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det mangler luftespalte under dør. Det mangler forsert avtrekk i kjøkken. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. i bad. Ventila...	Side 18
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Varmtvannsberederen er på 2300 W og tilko...	Side 19
Etasjeskiller	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 53 mm i stue. ca. 33 mm i kjøkken, ca 35 mm i entre og ca 25 mm i soverom som angir skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 36...	Side 20

Oppgraderinger

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

Årstall	Oppgradering
2019	Ny vedovn.
2019	Avrettet stuegulv.
2019	Pusset mur i entre.
2019	Nytt dusjarmatur og nye dusjdører.
2019	Nye gulvoverflater i stue.
2019	Malt kjøkken, stue og gang.
2021	Diverse elektriske arbeider.
2021	Nye gulvoverflater i entre, soverom og bod.
2023	Nye vinduer.
2026	Malt vegger i stue, kjøkken og gang.
2026	Malt dørkarmer og gulv i kjøkken.

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leilighet i 1. etasje.

Leilighet med normal standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.
Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1877, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Michele Mathisen utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		8			
1. etasje	46				
Sum	**46**	**8**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Anton Engensvei 1 Ans
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg Michele Mathisen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 214 Bnr: 433 Snr: 2
Tomteareal:	287 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Anton Engensvei 1 Ans
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1887

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murkonstruksjon, med pusset/malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Våtrom

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

Bad

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

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Badet ble i følge opplysninger i en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009. Det er ikke fremvist dokumentasjon på badet.
Vurdering:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Vurdering:	Det er misfarging i enkelte fuger/ silikon i dusjsonen. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Misfarging av fugemassen er et resultat av fuktbelastning, for svak ventilasjon og opphopning av belegg. Disse forholdene resulterer i et miljø egnet for muggsopp. I dette tilfellet er misfargingen svertesopp/muggsopp. Hulromslyd under deler av fliser eller et mindre felt med fliser, kan oppstå om det ikke er full limdekning under flisene. Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	I mange tilfeller er det tilstrekkelig å vaske bort overflatemuggen. Dette må gjøres regelmessig. Hvis ikke vil problemet forverres, trenge dypere ned i fugene og potensielt skade konstruksjonen. Over tid kan det føre til at det vanntette sjiktet svikter, og fuktskader kan oppstå. Det er ikke observert skader i form av bom/løse fliser, sprekk i fliser eller fuger. Flisleggingen har derfor normal ikke kortere levetid, så lenge flisene sitter limt fast. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Nei

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

Bad - *Vegger i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er registrert sprekk i fug ved ett hjørne. Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Sprekker i fugene kan ha flere årsaker. Vanlige årsaker inkluderer, feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før flislegging, feil blandingsforhold på fugemassen, det blir stående vann bak flisen eller fugen over lengre tid, setninger i bygningskonstruksjonen, etc. Hulromslyd under deler av fliser eller et mindre felt med fliser, kan oppstå om det ikke er full limdekning under flisene. Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av selve sprekkene, er i hovedsak estetisk. Forholdet er likevel et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå. Det er ikke observert skader i form av bom/løse fliser, sprekk i fliser eller fuger. Flisleggingen har derfor normal ikke kortere levetid, så lenge flisene sitter limt fast. Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad - *Sanitærutstyr bad*	TG 2
Beskrivelse:	Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant og gulvstående klosett.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad*

TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med profilerte fronter.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling.
Årsak:	Årsaken til avviket er vannpåkjenning etter dusjing eller søl fra servanten.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - *Hulltaking bad*

TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entre. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. nyere en 5 år. Sikringstavle med automatsikringer, montert i entre. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Varmekabler i bad. Samsvarserklæring signert og datert 23.03.2021 er fremvist for følgende arbeider: Bytte dimmer og termostat.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær

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

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

TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber i kjøkken. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Opplegg for vaskmaskin og oppvaskmaskin i kjøkken. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til dusj er monter ti bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til servant i bad er montert i bad.
Vurdering:	Hovedstoppekran for boligen ble ikke funnet, og derfor heller ikke funksjonstestet under befaringen. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig. . Ved tidspunkt for oppussing var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Det anbefales likevel å etablere dette. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
Årsak:	Årsaken vurderes hovedsakelig å være byggeskikken på oppføringstidspunktet, hvor hovedstoppekran ikke ble etablert i leiligheten. På tidspunktet for oppussingen var det ikke krav om automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk, og slik løsning er derfor ikke etablert. Årsaken vurderes å være normal aldersrelatert slitasje på vann- og avløpsrør.
Konsekvens:	Manglende eller utilgjengelig hovedstoppekran kan medføre at vanntilførselen ikke raskt kan stenges ved en lekkasje eller annen feil på vanninstallasjonen. Dette kan føre til økt skadeomfang ved en eventuell vannlekkasje. Manglende automatisk vannstopper øker risikoen for omfattende vannskader ved en eventuell lekkasje, da vanntilførselen ikke stenges automatisk. Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert ikke tilfredstillende.
Vurdering:	Det mangler luftespalte under dør. Det mangler forsert avtrekk i kjøkken. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. i bad. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Årsaken vurderes å være byggeskikken på oppføringstidspunktet, hvor luftespalte under dør ikke var etablert. Årsaken vurderes å være opprinnelig byggemetode, alternativt at kjøkkenet er flyttet eller ombygget på et senere tidspunkt uten at det er etablert forsert avtrekk. Årsaken vurderes å være oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk, noe som var en vanlig ventilasjonsløsning på oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Manglende luftespalte reduserer luftsirkulasjonen og kan gi dårligere ventilasjon i rommet. Manglende forsert avtrekk gir redusert ventilasjon og dårligere evne til å fjerne matos, fukt og lukt fra kjøkkenet. Dette kan over tid bidra til økt fuktbelastning og et dårligere inneklima. Oppdriftsventilasjon uten mekanisk avtrekk gir redusert luftutskiftning og kan føre til opphopning av fukt og dårligere inneklima. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

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

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 198 liter, produsert i 2002, montert i kjellerbod.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Varmtvannsberederen er på 2300 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring. Årsaken til avviket er manglende utførelse ved montering.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen.

Produksjonsår for berederen
2002

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Nei

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Kjøkkeninnredning TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert

Hvilken produsent er kjøkkenet
IKEA

Etasjeskiller TG 2

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken, entre og soverom.
Vurdering:	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 53 mm i stue. ca. 33 mm i kjøkken, ca 35 mm i entre og ca 25 mm i soverom som angir skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Malte gulvoverflater i kjøkken.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Strietapet.
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.93 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Vurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det fremkommer av eiers egenerklæring at pipe er rehabilitert med nye innvendige stålrør i 2013.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Felles bygningsdeler

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

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk/ naturstein.
- Yttervegger murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Før 1949 - Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er mottatt, men de er av en slik kvalitet at de er delvis vanskelig å tyde. Tegningene viser at kjøkkenet er flyttet til et rom uten rombetegnelse.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon på følgende:
Faktura på bytte av vinduer.
- Arbeid utført av Montasje AS.

Faktura på bytte av termostat og dimmer.
- Arbeid utført av Assistent Partner AS.

Radon

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

Beskrivelse:	Det er ukjent om det er utført radonmåling i følge eier.
Vurdering:	Leiligheten befinner seg lavere enn 3.etasje og det er ikke fremvist dokumentasjon på måling i leiligheten. Leiligheten ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som moderat til lav.

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

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
El. tilsyn	03-03-2014		Det er gjennomført eltilsyn i 2014.
Eier	21-07-2026		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger
Egenerklæring	22-07-2026		Eiers egenerklæring er mottatt via e- post.
Godkjente plantegninger	22-07-2026		Godkjente tegninger er mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

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

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

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

Mandatavgrensning

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

Undersøkelsesnivå og metode

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

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

Bærekraft og klimarobusthet

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Dokumentasjon

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

Gyldighet og bortfall av ansvar

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

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

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

Ansvarsbegrensning

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

Undersøkelse av kjøper

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

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

Erfaring- og kompetansekrav

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

Rettigheter

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Michele Mathisen	9578-5997-4-2895099	2026-07-27 17:21:40

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
27. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0390/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Welhavens gate 8B, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anton Engensvei 1 ANS v/ Michele Mathisen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 587560
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: fjernet dusjkabinett og laget dusjzone med glassdør og rainshowerdusj, Byggmester Sentralen AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke siden vi har eid leiligheten. Ifølge tidligere eier og tidligere verdi- og lånetakst ble badet pusset opp i 2009. Det fremgår ikke av tilgjengelig dokumentasjon om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: I tidligere eiertid, ifølge tidligere eier og tidligere verdi- og lånetakst: Nytt tak og beslag på piper i 2014. Loft ble utbygget og ferdigstilt i 2014. Nytt innv. stålrør i piper i 2013. Kjelleren ble totalrenovert med nytt støpt dekke og avfukteranlegg i 2013/2014. Brannsikring med felles brannvarslingsanlegg og brannsikring kjeller 2013/14. I vår eiertid: Recover AS 2019: satt inn ny vedovn. VD Montasje AS 2023: byttet alle 4 vinduer i leiligheten samt nytt listverk, derav 3 lydisolerende vinduer mot gaten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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: I vår eiertid: Assistent Partner AS - 2021 - ny baderomstermostat, byttet noen lysbrytere til dimmer, byttet noen lamper

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ifølge tidl eier: offentlig kontroll utført av Infratek i 2014 og utbedringer gjort i 2014.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid ifølge tidligere eier og tidligere verdi- og lånetakst: 2012: ny hovedvanninntak til kjeller: trukket nytt vannrør inn til kjeller, renovert avløpsledning ut av gården med ny innv. strømpe,

---

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: Loftet har ifølge tidligere eier blitt utbygget til boligformål samme år som taket ble byttet og ferdigstilt i 2014.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid: 2019 malt flater på kjøkken, stue, gang, satt inn ny vedovn, Recover AS. 2019 avrettet gulvet i stue, lagt nytt gulv i stue, utbedret fugene til muren i gangen, Byggmester Sentralen AS. 2021 malt vegger på soverommet, nytt gulv i gang, soverom og innvendig bod, nye panelovner, ansatt håndverker. 2026 malt vegger i stue, kjøkken, gang, egeninnsats.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er noe misfarging på silikon på badet. Så langt jeg kjenner til, har det ikke vært problemer med fukt eller fuktskader i leiligheten. Viser til tilstandsrapporten, hvor takstmannen har bemerket noe misfarging på enkelte fuger / silikon på gulvet i dusjsonen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært problemer i vår eiertid som jeg kjenner til. Det er veldig god trekk i vedovnen i leiligheten og det ble ifølge tidligere eier og tidl. verdi- og lånetakst satt inn nytt innv. stålrør i piper i 2013.

---

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: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Ja

Beskriv: Gulvet i stua ble avrettet i 2019. Ifølge tilstandsrapporten har takstmannen likevel registrert at det fortsatt er noe skjevhet i gulvet. Viser til tilstandsrapporten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Døråpner i leiligheten fungerer ikke. Vi har bestilt service, og styret er informert om forholdet.

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: Det blir utarbeidet tilstandsrapport ved salg av boligen

---

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? Det blir gjennomført en arealoppmåling i forbindelse med tilstandsrapporten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge tidligere salgsprospekt foreligger det "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er ifølge tidl. salgsprospekt forgjengeren til ferdigattest.

---

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: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret har planlagt oppgradering av dør samt vinduer i inngangsparti mot Welhavensgate. Det samme gjelder ytterdør og vindu i sameiet. Styret opplyste på årsmøtet at det ikke er planlagt å øke fellesutgiftene i år.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0390/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Michele Mathisen	**2026-07-27**

Identifikasjon

Michele Mathisen

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0390/26 . Vår ref.: 4403-1-2 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Welhavens Gate 8
Organisasjonsnr:	997957172
Seksjonseier:	Anton Engensvei 1 Ans
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2
Adresse:	Welhavensgate 8, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	214
Bnr.	433

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 757194.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208339966
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	808 281,00
Innfrielsesdato:	30.07.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 744,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	3 744,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	8,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 314,-
Annen formue:	4 117,-
Gjeld:	92 587,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208339966
Restsaldo:	92 142,46
Kapitalkostnader:	671,45
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 92 142,46,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: mattiasmn@gmail.com

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4403
SAMEIET WELHAVENS GATE 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WELHAVENS GATE 8

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

Dato for årsmøtet:
23. juni 2026 kl. 17:00, Digitalt.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Tiltak i forbindelse med Brannsikring
7. Oppussing - inngangsparti mot vei og dører i oppgang

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WELHAVENS GATE 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mattias Myklebust Ness er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tuan Hoang Nguyen og Vibeke Lie er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4403 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Tiltak i forbindelse med Brannsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder ser behov for tiltak for å sikre sameiet mot brann. Forslaget innebærer følgende:

- Utarbeidelse av brannrutiner i sameiet, inklusivt årlige påminnelser om å sjekke røykvarslere og skumapparater, oppdaterte beboerlister, inspeksjon av brannsikringsmateriale i fellesarealer, samt brannøvelser.

- En gjennomgang og kartlegging av brannsikringstiltak fra 2017, for å sikre at tidligere tiltak er veldokumenterte i styrets database.

- Kontakt med og eventuell inspeksjon fra brannvesen for å sikre at bygningsmassen har vært gjennom ekstern inspeksjon.

Styreleder ønsker fortrinnsvis at styremedlemmer/beboere tar på seg denne oppgaven.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes. Oppgaveansvarlig utarbeider plan med tidsfrister basert på informasjon i forslaget.

Sak 7

Oppussing - inngangsparti mot vei og dører i oppgang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dør samt vinduer i inngangsparti mot Welhavensgate har behov for en oppgradering. Det samme gjelder ytterdør og vindu i sameiet. Det fremmes i tillegg forslag om å bytte eller male dører i de to første etasjene, slik at fortrinnsvis dørene har samme farge som resten av oppgangen (lys hvitt). Foreslår også at det kan byttes dør hvis ønskelig i ledd med utskiftning av yterdører.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes og ansvarlig person for å gjennomføre tiltaket utnevnes.

Styrets årsrapport

I 2025 gjennomførte styret ett større tiltak: oppgradering av eksisterende internettinfrastruktur til fiber. Dette ble ferdigstilt i Januar 2026, og alle enheter er nå påkoblet nytt fibernettverk.

Årsresultatet endte på + 28.000kr, og overskuddet har gått til en ekstraordinær innbetaling av sameiets fellesgjeld.

Det var få uforutsette utgifter i 2025, foruten en oppgradering av sameiets alarmsystem til kr. 16.000.

Styret har budsjettert for et resultat på 60.000 kroner i 2026, og planlegger å undersøke sameiets utgifter ytterligre i 2026, for å identifisere mulige kostnadsbesparelser.

SAMEIET WELHAVENS GATE 8
ORG.NR. 997957172, KLIENTNR. 4403

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	393 804	375 050	0	393 804
SUM DRIFTSINNTEKTER		**393 804**	**375 050**	**0**	**393 804**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-29 960	-28 808	0	-31 129
Konsulenthonorar		-1 148	-3 274	0	0
Drift og vedlikehold	3	-6 175	-337 291	0	-4 000
Forsikringer		-77 110	-75 745	0	-80 000
Kommunale avgifter	4	-85 338	-78 573	0	-91 500
Energi/fyring	5	-21 040	-19 744	0	-13 000
TV-anlegg/bredbånd		-40 430	-37 958	0	-28 476
Andre driftskostnader	6	-43 460	-19 621	0	-22 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-304 659**	**-601 014**	**0**	**-270 805**
DRIFTSRESULTAT		**89 145**	**-225 964**	**0**	**122 999**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	74	279	0	0
Finanskostnader	8	-64 159	-48 440	0	-60 821
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-64 085**	**-48 161**	**0**	**-60 821**
ÅRSRESULTAT		**25 060**	**-274 125**	**0**	**62 178**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-274 125		
Reduksjon udekket tap:		25 060	0		

SAMEIET WELHAVENS GATE 8
ORG.NR. 997957172, KLIENTNR. 4403

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 780	25 275
Driftskonto OBOS-banken		38 866	2 977
SUM OMLØPSMIDLER		**42 646**	**28 252**
SUM EIENDELER		**42 646**	**28 252**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-777 395	-802 455
SUM EGENKAPITAL		**-777 395**	**-802 455**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	812 182	819 266
SUM LANGSIKTIG GJELD		**812 182**	**819 266**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 568	8 087
Leverandørgjeld		4 960	2 996
Påløpte renter		331	358
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 859**	**11 441**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 646**	**28 252**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Welhavens Gate 8

Mattias Myklebust Ness Tuan Hoang Nguyen Ann Elin Instebø

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	393 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**393 804**

NOTE 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 500
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 675
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 175**

NOTE 4
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-56 743
Feie- og tilsynsgebyr	-1 458
Renovasjonsgebyr	-27 137
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-85 338**

NOTE 5
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-21 040
SUM ENERGI / FYRING	**-21 040**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-19 438

Renhold ved firmaer	-20 758
Andre driftskostnader	-1 138
Bank- og kortgebyr	-2 126
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-43 460**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
SUM FINANSINNTEKTER	**74**

NOTE 8
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-64 159
SUM FINANSKOSTNADER	**-64 159**

NOTE 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-820 372	
Nedbetalt tidligere	1 106	
Nedbetalt i år	7 084	
		-812 182
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-812 182**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.06.26
Selskapsnummer: 4403 **Selskapsnavn:** SAMEIET WELHAVENS GATE 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET WELHAVENS GATE 8

Organisasjonsnummer: 997957172
Møtet ble avholdt 25. juni kl. 17:00, Digitalt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Mattias Myklebust Ness er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Tuan Hoang Nguyen og Vibeke Lie er valgt.

✓ **Vedtatt. Velger Tuan Nguyen**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Tiltak i forbindelse med Brannsikring

Styreleder ser behov for tiltak for å sikre sameiet mot brann. Forslaget innebærer følgende:

- Utarbeidelse av brannrutiner i sameiet, inklusivt årlige påminnelser om å sjekke røykvarslere og skumapparater, oppdaterte beboerlister, inspeksjon av brannsikringsmateriale i fellesarealer, samt brannøvelser.

- En gjennomgang og kartlegging av brannsikringstiltak fra 2017, for å sikre at tidligere tiltak er veldokumenterte i styrets database.

- Kontakt med og eventuell inspeksjon fra brannvesen for å sikre at bygningsmassen har vært gjennom ekstern inspeksjon.

Styreleder ønsker fortrinnsvis at styremedlemmer/beboere tar på seg denne oppgaven.

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes. Oppgaveansvarlig utarbeider plan med tidsfrister basert på informasjon i forslaget.

✓ **Vedtatt. Mattias Ness, (seksjon 5) ordner denne.**

7. Oppussing - inngangsparti mot vei og dører i oppgang

Dør samt vinduer i inngangsparti mot Welhavensgate har behov for en oppgradering. Det samme gjelder ytterdør og vindu i sameiet. Det fremmes i tillegg forslag om å bytte eller male dører i de to første etasjene, slik at fortrinnsvis dørene har samme farge som resten av oppgangen (lys hvitt). Foreslår også at det kan byttes dør hvis ønskelig i ledd med utskiftning av yterdører.

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes og ansvarlig person for å gjennomføre tiltaket utnevnes.

✓ **Vedtatt. Tuan Nguyen ordner, innhenter tilbud fra flere leverandører. Første steg er å utarbeide en plan for gjennomføring.**

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET WELHAVENS GATE 8

Organisasjonsnummer: 997957172
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 19:00, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Lie
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Vibeke Lie foreslått. Som protokollvitner ble Tuan Nguyen og Ann-Elin Instebø foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Mattias Myklebust Ness

Følgende stilte til valg:
Mattias Myklebust Ness

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ann-Elin Instebø
Tuan Nguyen

Følgende stilte til valg:
Ann-Elin Instebø
Tuan Nguyen

7. Dører i oppgang

Det er behov for ny ytterdør i min leilighet, da den er uisolert.

Hvordan skal sameiet forholde seg til dette? Dørene i de nederste etasjene er svarte, og det fører til at trappegangen blir ganske mørk.

Skal vi ha samme farge på dørene i alle etasjene, og skal vi eventuelt bytte til hvite dører?

Hilsen Ann-Elin Instebø

Styrets innstilling
Ved bytte av ytterdører i sameiet, skal de være hvite (bomull). Dører som ikke har denne fargen, må males i tilsvarende farge.

> **Forslag til vedtak:**
> Alle dører skal være hvite, males evt byttes ut
> ✓ **Vedtatt. Tuan henter inn anbud. De som ikke ønsker å bytte dør får en fargekode og maler døren.**

8. Kartlegge abonnement for TV/internett

Fremmet av: Mattias Myklebust Ness

Inneværende avtale med Telia for TV og internett inkluderer slik vi forstår det:

1. Et begrenset utvalg tv-kanaler, hovedsaklig fra NRK.

2. 100 kr i rabatt på individuelle internett-avtaler.

3. 50 poeng som kan brukes på ekstra innhold (for eksempel tilsvarer 50 poeng et abonnement på Netflix.

For vår seksjon (Seksjon 5) utgjorde de månedlige felleskostnadene for TV og internett i 2023 om lag 550 kroner.

I praksis betaler vi omtrent 450 kroner i måneden for noe som i hovedsak tilsvarer et Netflix-abonnement, og det synes vi ikke gir god nok verdi for pengene. Dette mener vi gir et godt grunnlag for reforhandling, eventuelt oppsigelse, av avtalen.

Forslag til vedtak:

1. Skaffe fullstendig oversikt over hva dagens avtale med Telia inneholder (TV-kanaler, internett, rabatter, poeng).
2. Avklare bindingstid, oppsigelsesfrist og eventuelle gebyrer ved oppsigelse.
3. Si opp eksisterende avtale (hvis mulig).

✓ **Vedtatt. Mattias går videre og kartlegger muligheter**

Oslo 18/6-25

Tuan

Ann-Elin Instebø

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Welhavensgate 8

Møtedato: 21. mai 2024
Møtetidspunkt: 18.00-19.00
Møtested: Digitalt.
Til stede: Ann-Elin Instebø, Tuan Hoang Nguyen, Michele Mathisen og Vibeke Lie, totalt 4 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Vibeke Lie.

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder.
Som møteleder ble Vibeke Lie foreslått.
Vedtak: Møteleder Vibeke Lie

B Godkjenning av de stemmeberettigede.
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier var til stede.
Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
Som fører av protokoll ble Vibeke Lie foreslått.
Som protokollvitne ble foreslått Ann-Elin Instebø
Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen.
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. regnskapet for 2023

A Regnskap.
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen.
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

SAMEIET WELHAVENS GATE 8
ORG.NR. 997 957 172, KUNDENR. 4403

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	281 280	242 220	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**281 280**	**242 220**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-27 358	-26 305	0	0
Konsulenthonorar	3	-2 625	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-26 409	-2 281	0	0
Forsikringer		-62 925	-57 917	0	0
Kommunale avgifter	5	-66 695	-56 586	0	0
Energi/fyring		-22 929	-22 108	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-36 002	-29 817	0	0
Andre driftskostnader	6	-20 561	-20 994	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-265 503**	**-216 008**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**15 777**	**26 212**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	62	34	0	0
Finanskostnader	8	-38 174	-27 210	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-38 112**	**-27 176**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-22 335**	**-964**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-22 335	-964		

SAMEIET WELHAVENS GATE 8
ORG.NR. 997 957 172, KUNDENR. 4403

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		13 436	29 301
Driftskonto OBOS-banken		8 498	6 137
SUM OMLØPSMIDLER		**21 934**	**35 438**
SUM EIENDELER		**21 934**	**35 438**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-528 330	-505 995
SUM EGENKAPITAL		**-528 330**	**-505 995**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	522 688	532 568
SUM LANGSIKTIG GJELD		**522 688**	**532 568**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 684	2 750
Leverandørgjeld		4 491	5 933
Påløpte renter		3 602	183
Påløpte avdrag		799	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**27 576**	**8 866**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 934**	**35 438**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.05.2024
Styret i Sameiet Welhavens Gate 8

Vibeke Lie

Tuan Hoang Nguyen

Andreas B. Pedersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

ANSATTE

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	281 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**281 280**

NOTE: 3

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 625**

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 179
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-26 409**

NOTE: 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-42 219
Feieavgift	-765
Renovasjonsavgift	-23 711

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-66 695**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-2 580
Renhold ved firmaer	-15 750
Andre fremmede tjenester	-88
Bank- og kortgebyr	-2 143
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-20 561**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	62
SUM FINANSINNTEKTER	**62**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 023
Renter på leverandørgjeld	-151
SUM FINANSKOSTNADER	**-38 174**

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-618 000
Nedbetalt tidligere	85 432
Nedbetalt i år	9 880

	-522 688
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-522 688**







3. **Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 0.
Vedtak: Godkjent

---

4. **Innkomne forslag**

- A Det er sterk matlukt i seksjone1 som kommer fra andre leiligheter.
Forslag til vedtak: Årsmøtet foreslår en utredning for å finne årsak. Det blir noe kostnader knyttet til dette og det fordeles på seksjonene. Etter utredning må styret ta stilling til videre utbedring av problemet
Vedtak: Godkjent

- **B Dyreopphold**
Seksjonseier 2 klager over mye støy fra dyrehold/to store hunder fra seksjonen over. Det er dessverre lytt mellom etasjene. Per dags dato står det i husordensreglene at dyrehold er tillatt dersom dette ikke er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Forslag til vedtak: Styret varsler seksjonseier om støy grunnet dyrehold.

Vedtak: Godkjent

- **INFORMASJON AV FASADE REHABLITERING**

---

5. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2024år ble Vibeke Lie foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2024 år ble Tuan Hoang Nguyen foreslått.
Som styremedlem for 2024 år ble Ann-Elin Instebø foreslått.
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl. 19.00. Protokollen signeres av:

Ann-Elin Instebø
Protokollvitne

_____
Møteleder

SKILLEARK II

Sameiet Welhavens gate 8
0350 OSLO

VEDTEKTER

§ 1 Eiendommen
(a) Welhavens gate 8 er et boligsameie i Oslo kommune med gårdsnummer 214 og bruksnummer 433. Eiendommen har seks seksjoner og er regulert til boligformål.
(b) Lov om eierseksjoner regulerer sameiet, forholdet mellom sameierne, sameiets styrende organer og beslutningsmyndighet.

§ 2 Styret
(a) Sameiets styre skal bestå av en styreformann og to til fem styremedlemmer.
(b) Eierskap i sameiet gir rett til å bli representert i styret som styremedlem. Rettigheten til styreverv er personlig knyttet til seksjonens eier(e), kan ikke overdras til andre og er begrenset til ett verv pr. seksjon/person.
(c) Styreformann velges blant styremedlemmene for to år av gangen.

§ 3 Gårdsreglementet
(a) Sameiets gårdsreglement regulerer særskilte forhold ved eiendommen.
(b) Alle beboere i sameiet plikter å følge gårdsreglementets bestemmelser.

∞

Sameiet Welhavens gate 8
0350 Oslo

UTKAST TIL GÅRDSREGLEMENT
(Behandles tentativt på styre/sameiermøte høst 2009)

§ 1 Generelt
(a) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin enhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(b) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 2 Ro og orden
(a) Det skal være alminnelig ro i sameiet fra klokken 23:00 til 07:00. Støyende aktivitet i dette tidsrommet skal varsles til øvrige beboere minst en dag i forveien.
(b) Parkering av sykler og barnevogner gjøres i portrom langs vegg mot Welhavens gate 10. Parkering av sykler ute gjøres langs gårdens vegg.
(c) Kjeller, loft og oppgang skal ha fri passasje av hensyn til brannsikkerhet og adgang for ukentlig vasking.

§ 3 Dugnad
(a) Dugnad i sameiet skal arrangeres hver vår. Dugnaden skal omfatte rydding og rundvask av oppgang samt øvrige fellesarealer på eiendommen. Søppel og overflødige ting skal kjøres bort.
(b) Dugnad i Lorrykvartalet arrangeres normalt hver høst og omfatter hovedsakelig rydding av fellesarealene utendørs.

§ 4 Boder
(a) Den enkelte seksjon har rettighet til en bod i kjeller og en bod på loft.
(b) Sameiet disponerer en bod med innlagt vann, utslagsvask og sluk i kjeller. Sameiets redskap og materialer skal oppbevares der.

§ 5 Fellesvaskeri
(a) Fellesvaskeri på loft kan nyttes av beboerne mellom 07:00 og 23:00. (Søndag 09:00 til 23:00)
(b) Vaskerommet skal ryddes og rengjøres etter bruk, vaskemidler og liknende skal merkes med navn.

§ 6 Dyrehold
(a) Dyrehold er tillatt dersom dette er ikke er til skade eller ulempe for andre sameiere.

III. D.
Nr. 1/78
2 Tegninger.

Opt. 17-40. 78

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningsloven § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 8

Aalhaven Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 291 □ Alen Loftum 32 □ Alen

Gaardrummets Fladeindhold (§ 39) 320 □ Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 75 omhandlede Slags Trapper

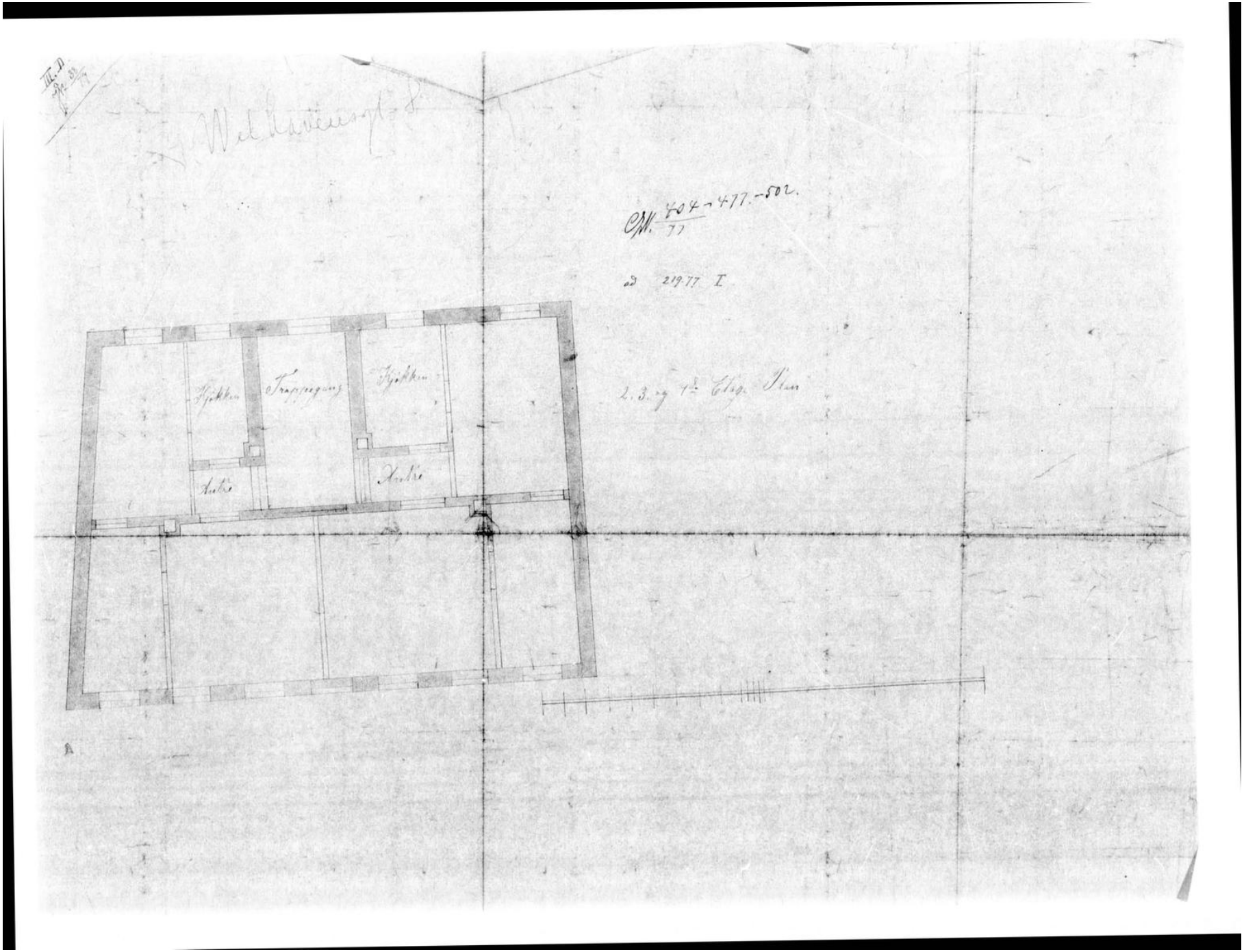
Bygningens Rende og Gadens Bredde (§ 33) 19 Alen

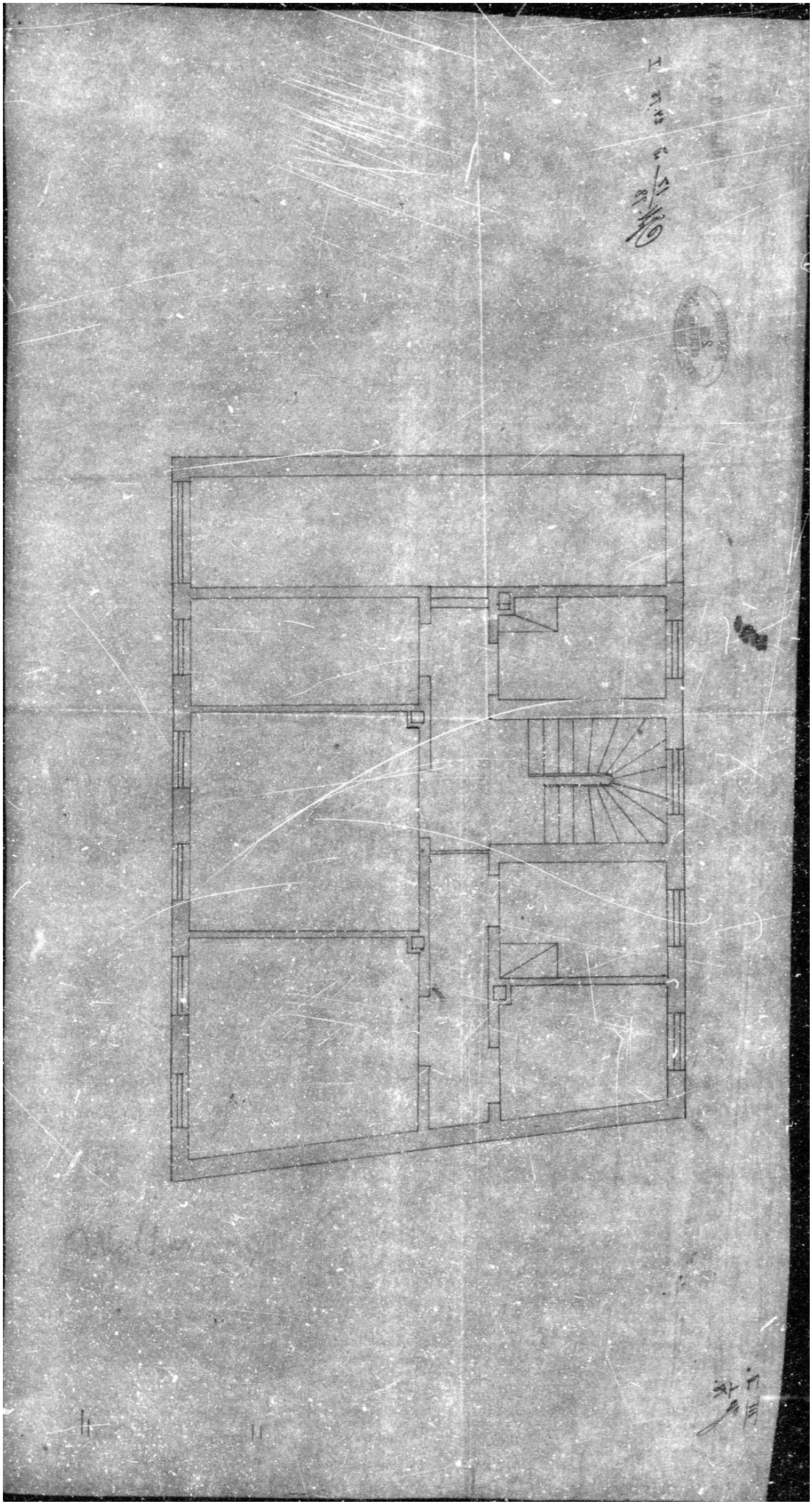
Etagernes Antal 3

Etagernes Højder (§ 44) 8 Alen

Fundamentering (§ 25) Granit fra Kullen

Isolation (§ 26) Asfaltpap


Küche
Treppengang
Küche
Küche



Welharensgt. 8

J. nr. 1628/1958

W. C. og bad.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 II: * 41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 eksp.

01628

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Welhavensgt. 8, Oslo			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Karl L. Gystad	Welhavensgt. 8, Oslo
Byggmelder: Leif Hansen	Adresse og telefonnr. Korsgate 27, Oslo

Arbeidets art:
Innredning av WC'ér

Bilag: Tegninger i 2. eksemplarer

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
et	m²		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m²		
L. m. nye vegger.	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi Kr. 4000,00		Sum	

Byggebeskrivelse:
Snekkerarbeide ved innredning av WC 'er samt opplegning av lufteventiler pluss støpning av ett gulv hvor det skal innredes bad.

§ 8 8 pkt. se ov.
kr. 160-

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 23. juni 1958

Karl L. Gystad.
Byggherrens underskrift.

Leif Hansen
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

2-58 5000 sett. R. A. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Byggingskontrollens reg.

Arbeidssted: Welhavensgate 8.		Journalnr.: 58/1628.	Tegn.nr.: 1-2.
Arbeidets art: Innredning av w.c.		Innlevert: 24/6-58.	
Bygningens art:			
Byggherre: Karl A.Gystad, Welhavensgate 8.			
Byggemelder: Leif Hansen, Korsgate 27.			

AHj/kS

Sendes Oslo Bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales i samsvar med gjeldende regler for innredning av w.c.rom samt regler for ventilasjon av samme.

Privetbygning på gårdsplass må rives og grunnen renses.

Oslo Helserråd, den 1. juli 1958.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
012031 - 3 JUL 58
Gnr. Bnr.

15 000. 4-58. E. A. -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Innredning av w.c. og et bad

Arbeidets art

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpe nr.
Welhavens gt.8	Welhavens gt.8	58/1628/HF.

Byggherre

Karl A.Gystad,
Welhavens gt. 8,
Oslo.

Ansvarshavende

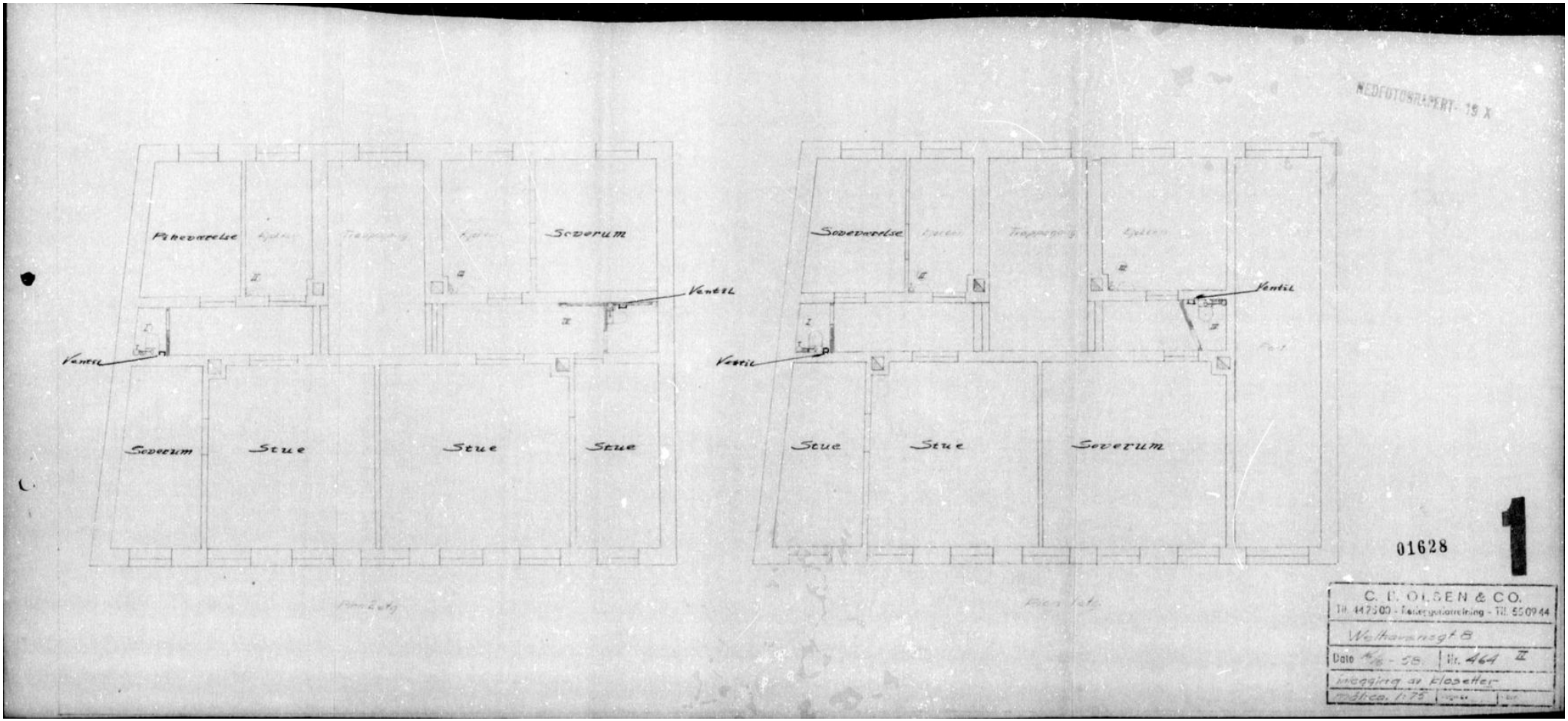
Tømmermann Leif Hansen,
Koregt.27,
Oslo.

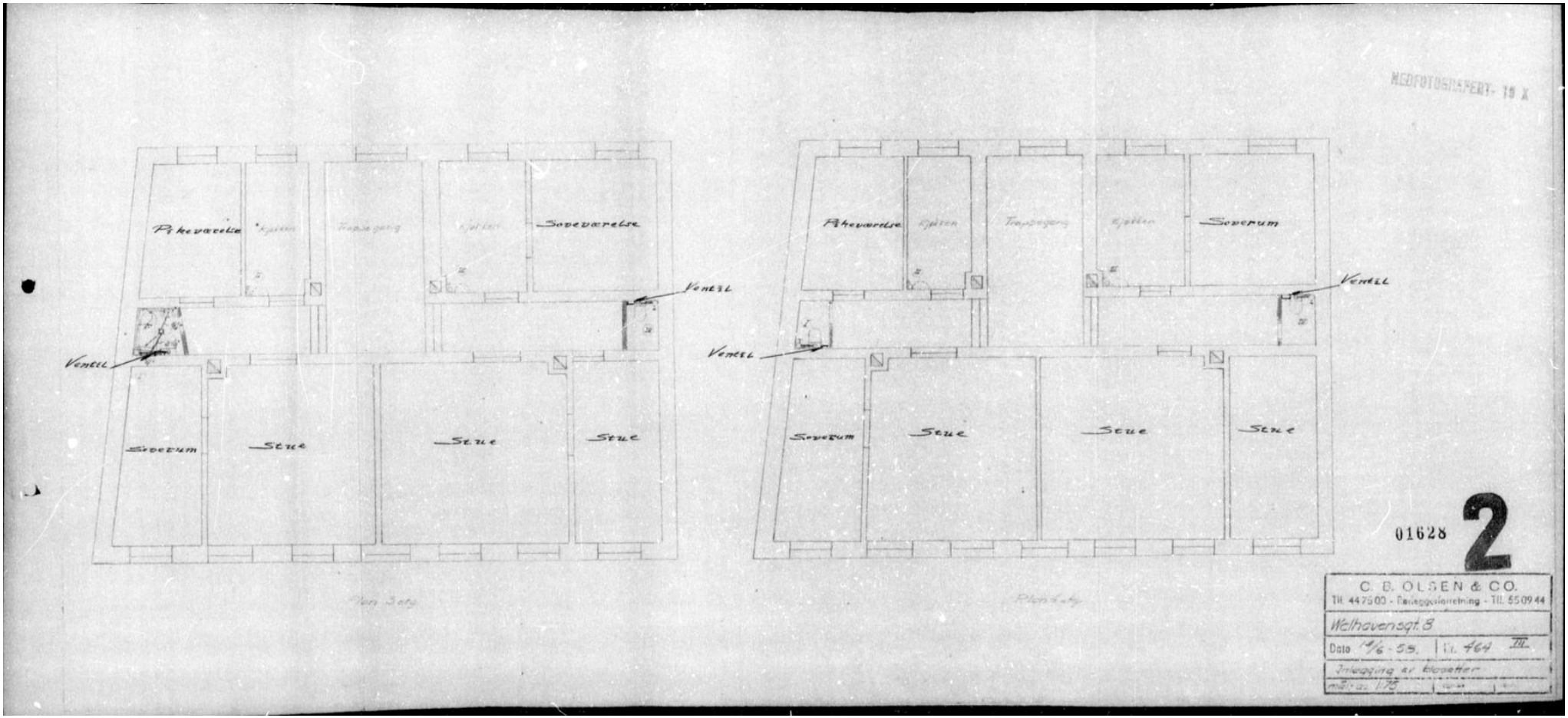
Dato

2/12-59.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H.Greftegreff


Soverværelse
Soverum
Ventil
Ventil
Soverum
Stue
Stue
Stue
Soverværelse
Ventil
Ventil
Stue
Stue
Soverum
01628
1
C. L. OLSEN & CO.
Th. 447300 - Fotoreproduktion - Tlf. 550944
Weltevangt 8
Dato 4/6 - 58
Nr. 464 II
Indgang af Klosetter
1:50 ca. 1:75


Pikeværelse
Kjøkken
Trappegang
Kjøkken
Soveværelse
Venell
Soverum
Stue
Stue
Stue
Pikeværelse
Kjøkken
Trappegang
Kjøkken
Soverum
Venell
Venell
Soverum
Stue
Stue
Stue
01628
2
C. B. OLSEN & CO.
Wilhavensgt. 8
Dato 14/6-55.
Tegning av klosetter

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III Tlf. 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Reparasjon av loft og tak etter brann

Arbeidsstedet	Gnr./Bnr.	Saks nr.
Wellhavens gate 8		73/747

Rettighetshaver | Ansvarshavende

Disp. Leif Johansen
c/o Fredrik Jebe & Co. A/S
Pilestredet 56

OSLO 1

KR/TL

Dato
31.august 1977

Det meddeles at man ved nevnte beiliktigelse av ovennevnte arbeid ikke funn noe innvinding med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.06.2026
Kunde: Sindre Trovåg Jonassen
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535331
Deres ref: 9296035

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 433.

Vi viser til bestilling av 18.06.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 433.

GNR. 214 BNR. 433

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.10.1875.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

287 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

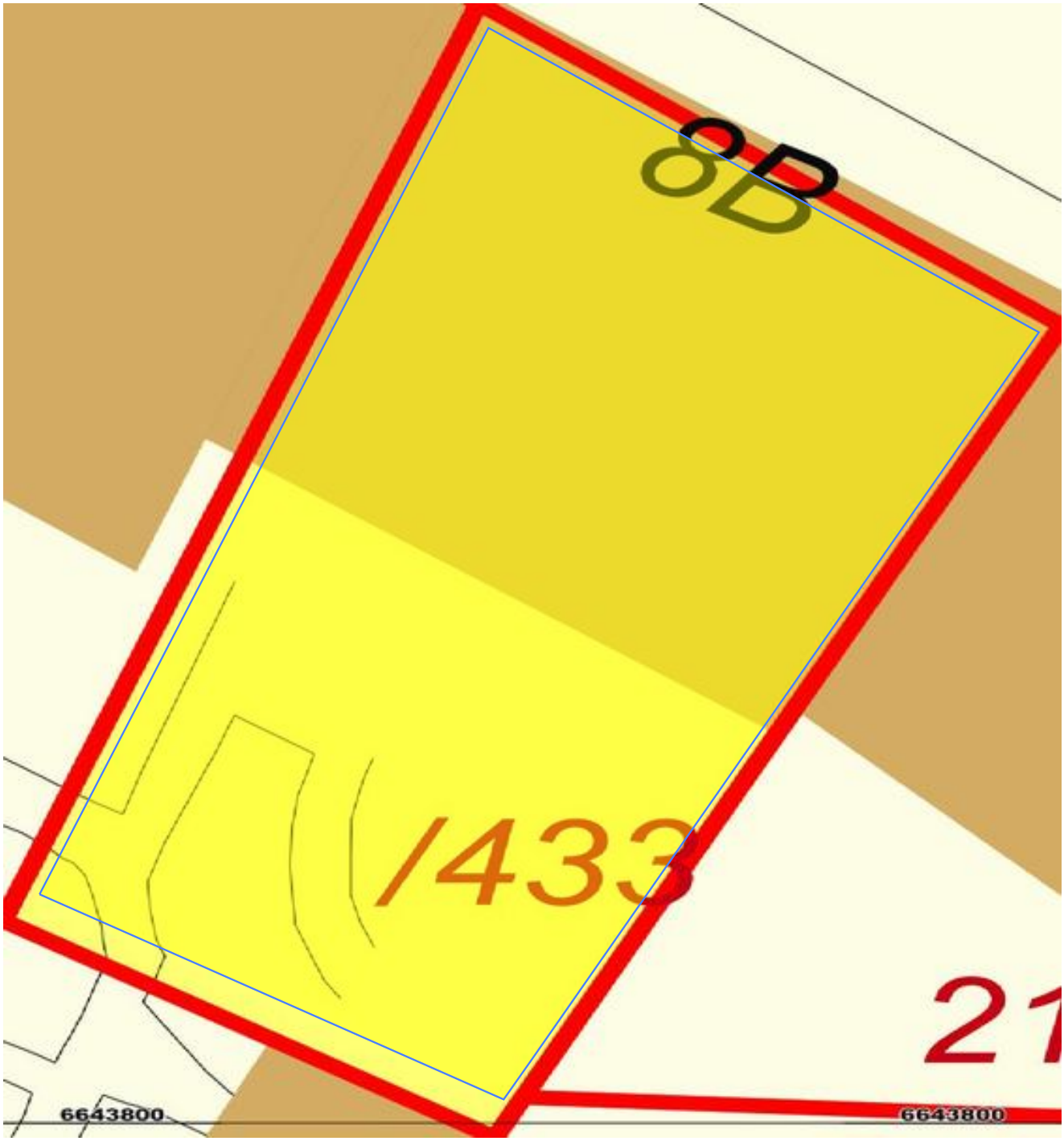
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

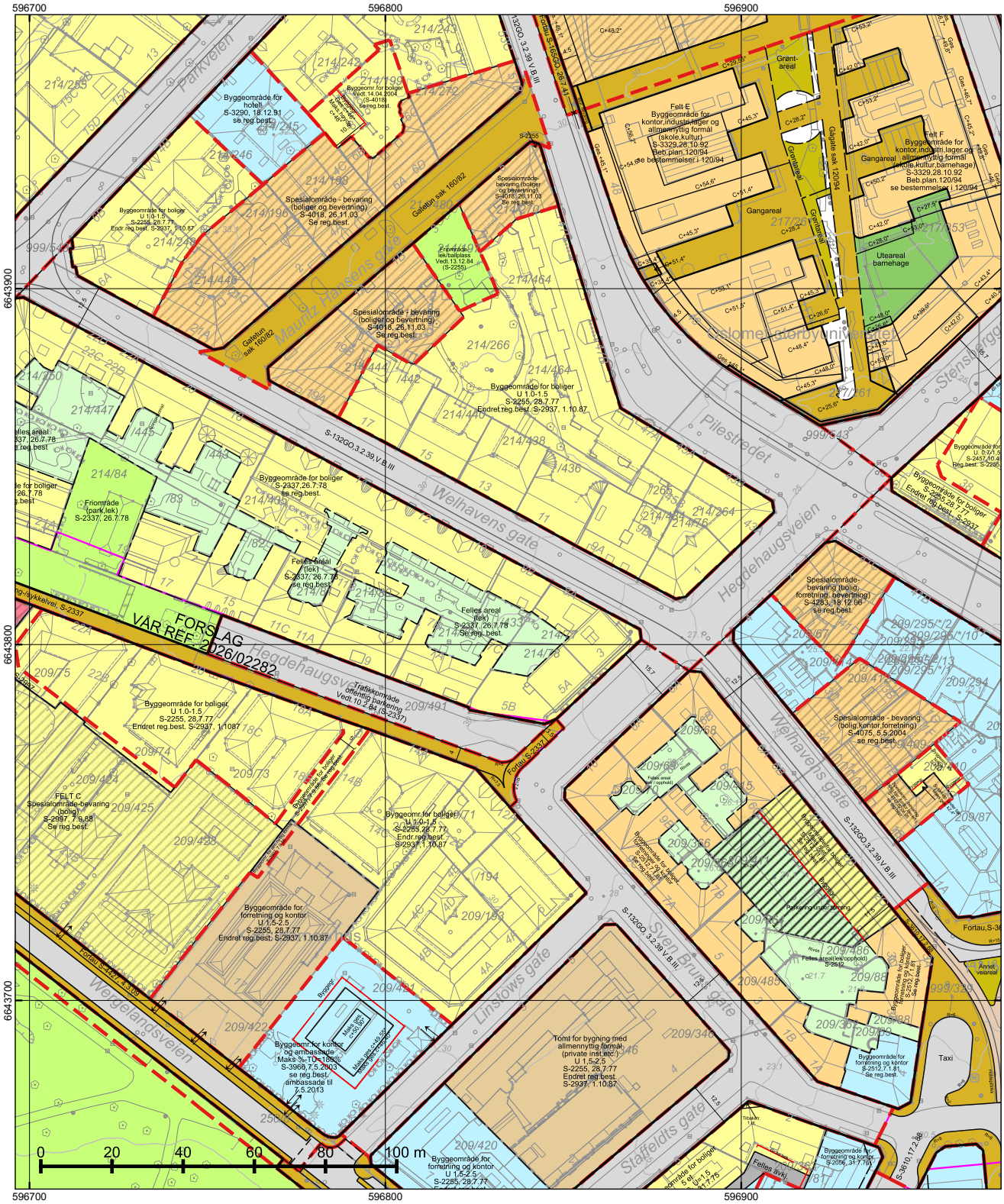
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159610/ 86535331

Deres ref.:

Adresse: Welhavens gate 8

Kommentar:

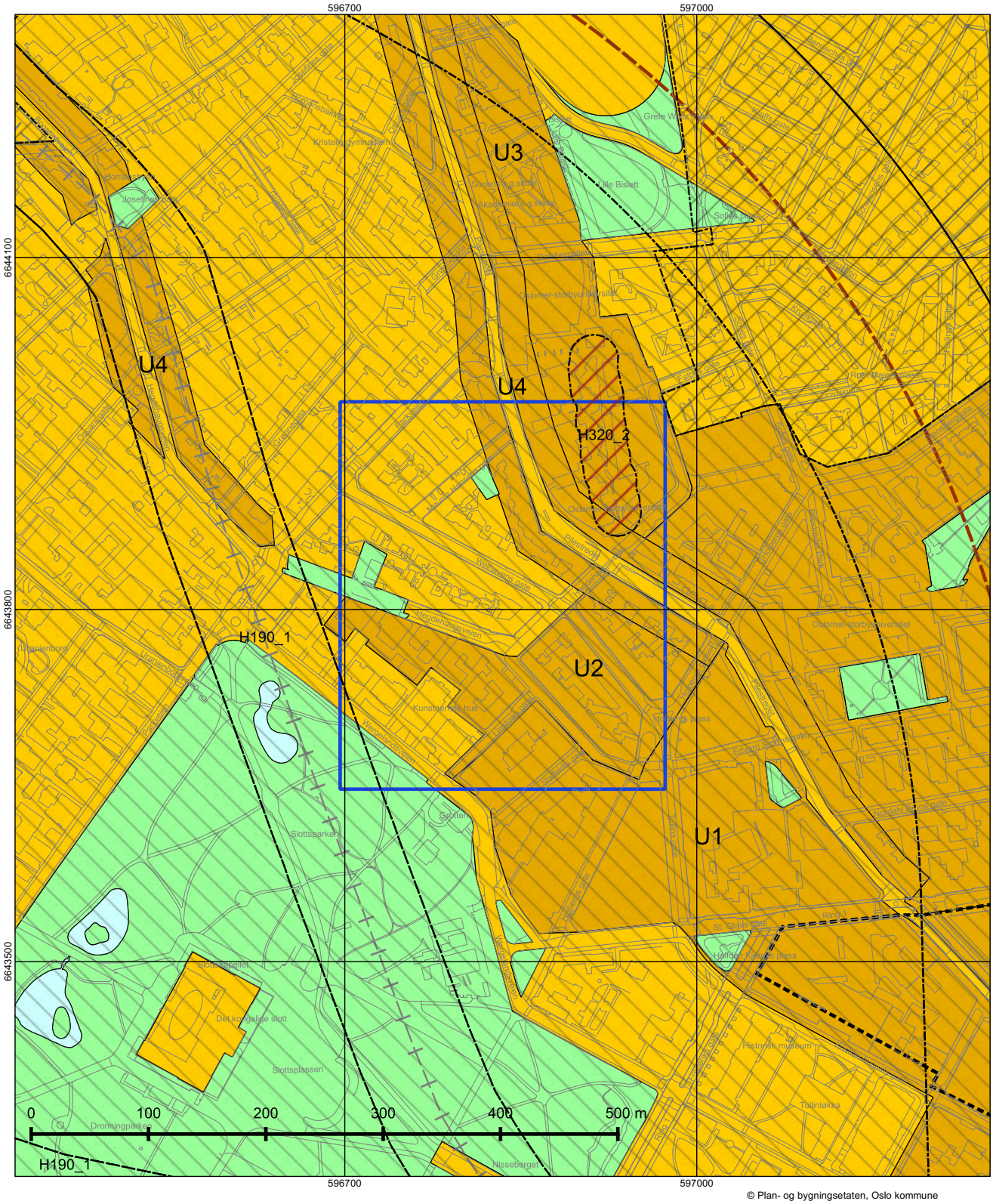
Gnr/Bnr: 214/433

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159610/86535331
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

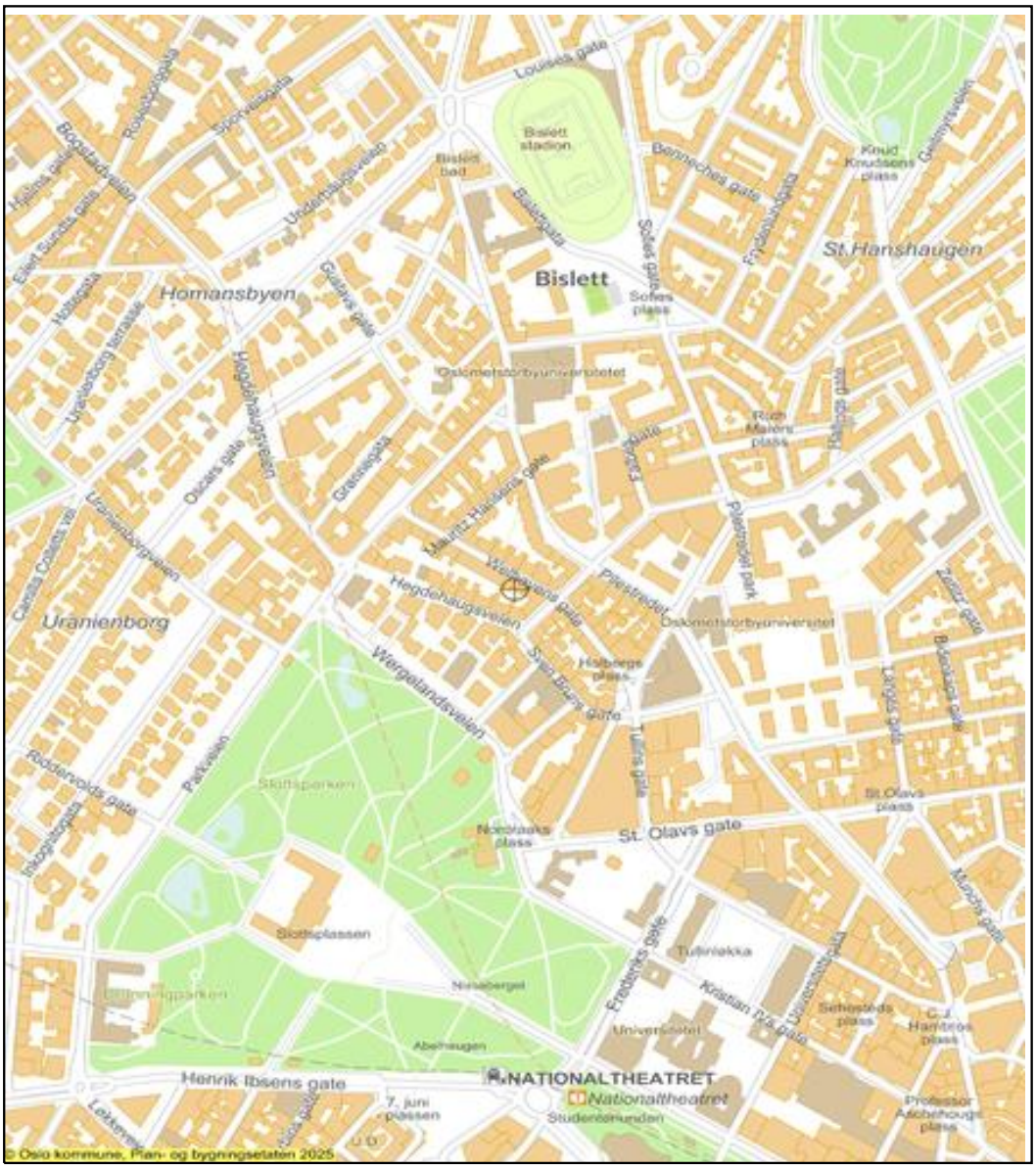
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Welhavens gate 8 B	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	214 / 433	**Skolekrets (2020/2021):**	Ruseløkka



Dato: 18.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Welhavens gate 8 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.06.2026

Oslo

S-2337

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Hegdehaugsveien - Parkveien - Welhavens gate, samt del av Hegdehaugsveien. Boligområde m.m. (Hegdehaugsveien 19)

Vedtaksdato: 26.07.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197801395

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: V100284

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 REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET HEGDEHAUGSVEIEN - PARKVEIEN - WELHAVENS GATE, SAMT DEL AV HEGDEHAUGSVEIEN. BOLIGOMRÅDE M.M, OSLO KOMMUNE

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

§ 2. Nybygg innen planområdet skal ligge på linje med den øvrige bebyggelse mot gate med maks. byggedybde 11 m og maks. 4 etasjer.

§ 3. Ved nybygg skal minst 30% av leilighetene være på 3 rom og minst 40% på 4 rom. Ingen leilighet må være mindre enn 2 rom. Leiligheten skal være gjennomgående. Disse bestemmelsene gjelder også ved ombygging av bestående bygning dersom ikke bygningens planløsning gjør dette spesielt vanskelig.

§ 4. Eksisterende eiendomsgrenser i det indre kvartalsrom skal oppheves. De åpne områdene reguleres til fellesareal for lek og opphold.
Eksisterende bebygget areal som frigis ved nybygg skal tillegges fellesarealet.

§ 5. Fellesareal, parkering er felles for eiendommene på begge sider av Hegdehaugsveien, d.v.s. Hegdehaugsveien 5, 7, 9, 11, 15, 17, 21 og 21 B samt Hegdehaugsveien 14, 18, 20 og 22.

§ 6. Det tillates nødvendig kjøring fra krysset Hegdehaugsveien/ Sven Bruns gate på gang-/sykkelveien frem til eiendommene Hegdehaugsveien 17, 20, 21, 21B og 22. Tilknytning fra offentlig gategrunn til fellesareal, parkering skal skje over fortau med nedsenket kantsten.

ad. 4059 / 1976 BEGJÆRING
avskrift 25/2 TIL
OSLO BYSKRIVEREMBEDE Gnr. 214 Bnr. 433 -

om oppdeling av eiendommen WELHAVENSGATE 8 i eierseksjoner.

Eiendommen er oppført og innflyttet ca. 1910 i 3 etasjer med leiligheter i samtlige etasjer.

Jeg begjærer hele eiendommen oppdelt i 6 eierseksjoner. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet.

Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon til dekning av felles utgifter, men plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller utløsningsrett og heller ikke oppløsningsrett, jfr. sameieloven §§ 11, 13 og 15.

Ny seksjonseier må godkjennes av sameiets styre. Fremleie må varsles på forhånd.

Ved vesentlig mislighold fra beboernes side kan sameiet pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten.

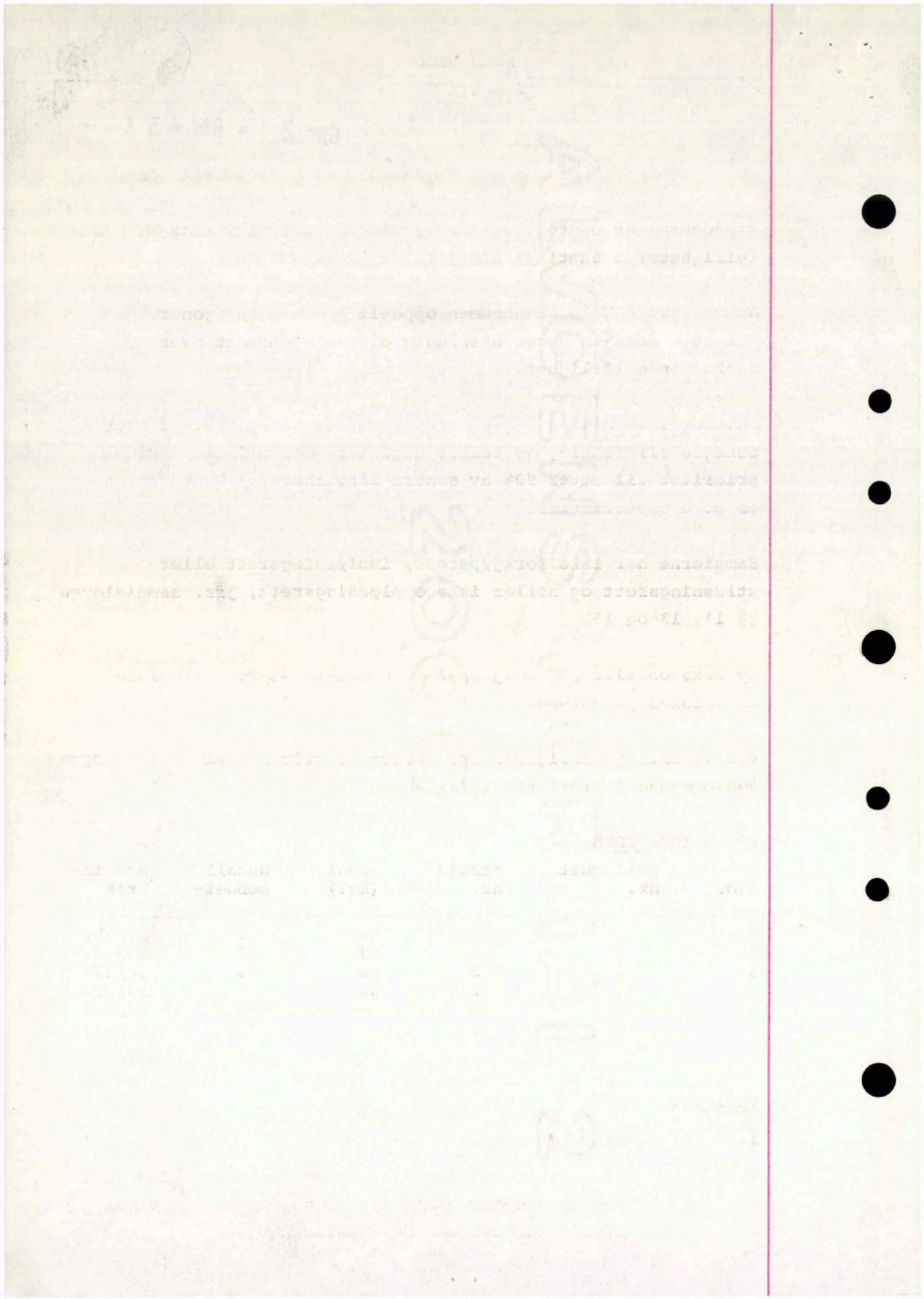
FORDELINGSLISTE:

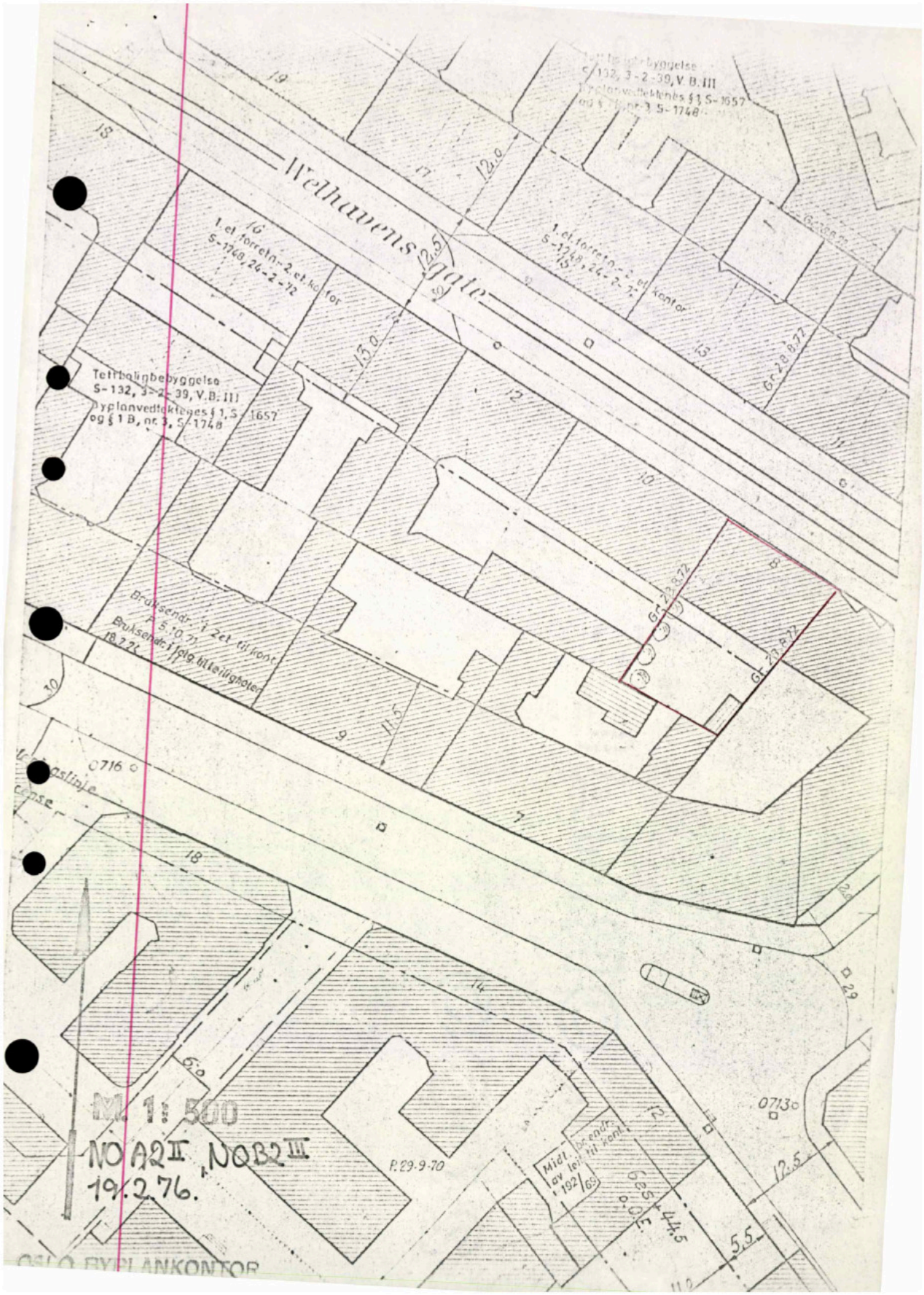
seksjon nr.	leilighet nr.	etasje nr.	areal (br.) m^2	antall beboelsesrom	sameiebrøk
1	1	1	54	2	54/397
2	2	1	57	2	57/397
3	3	2	84	3	84/397
4	4	2	59	2	59/397
5	5	3	84	3	84/397
6	6	3	59	2	59/397
					397/397

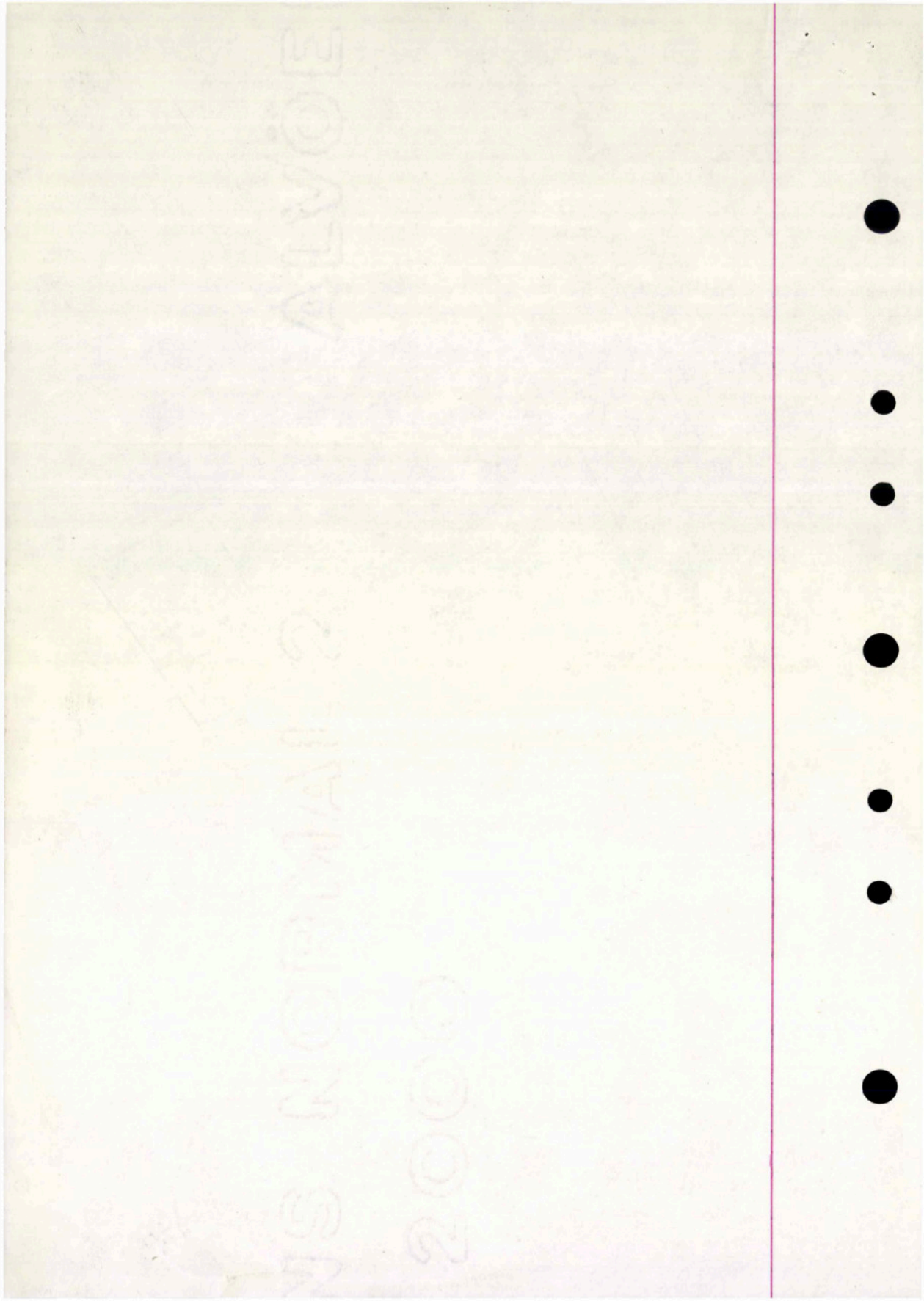
Vedlegg.

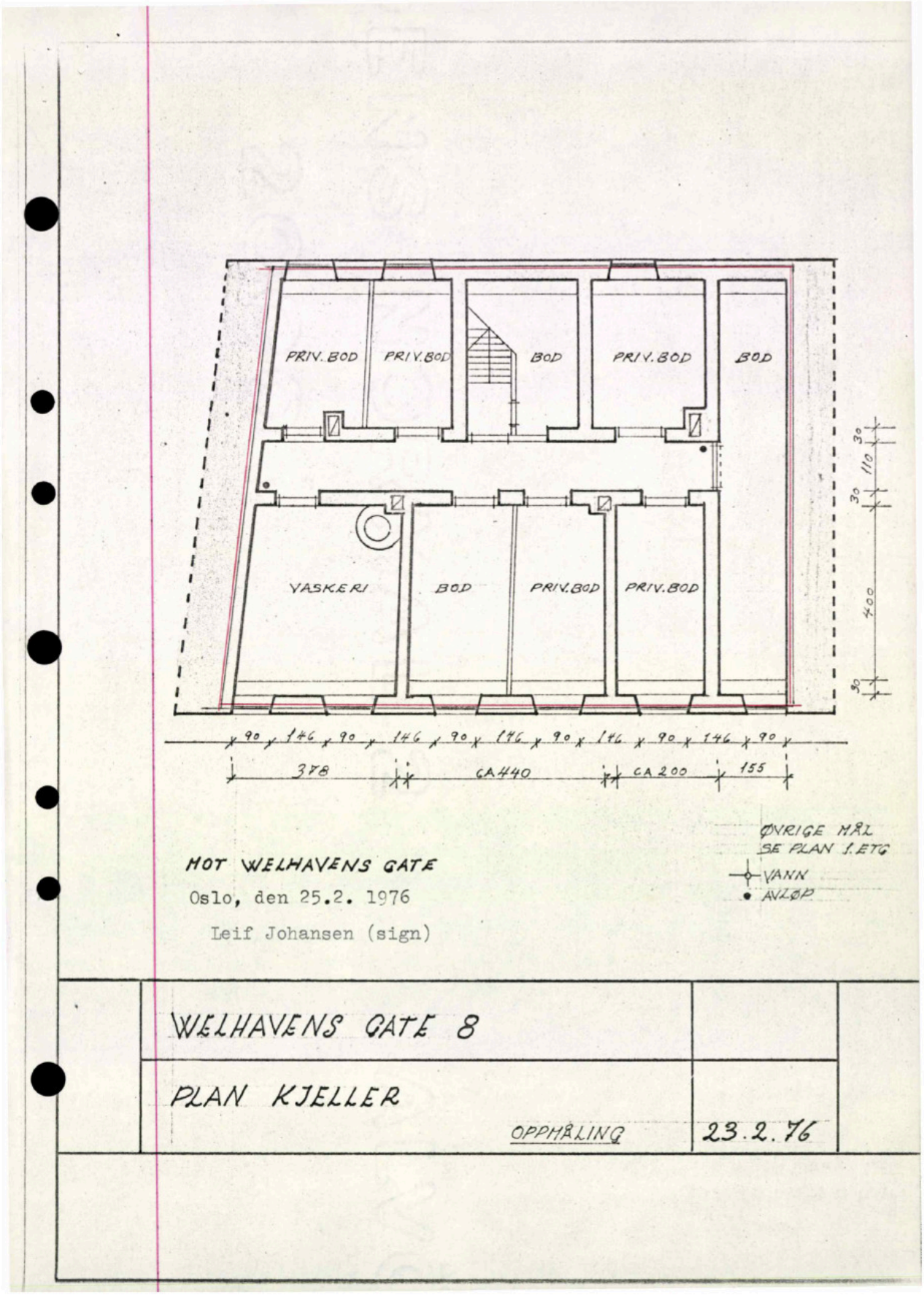
1. Situasjonskart.
2. Tinglysningsgjenpart av nærværende begjæring samt tegningskopier m/tinglysningsgjenpart som viser leilighetsetasjene og kjelleretasjen.

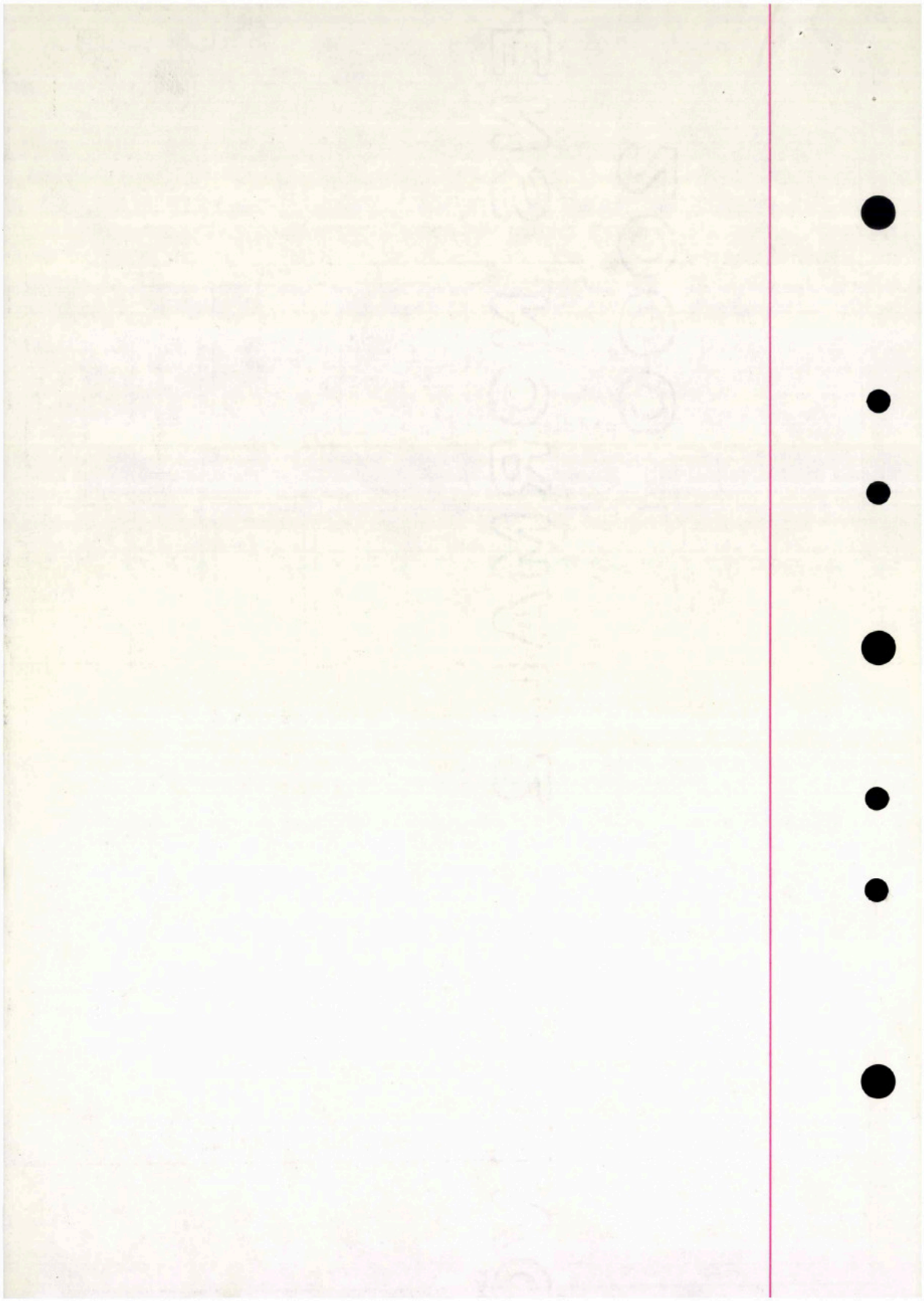
Oslo, den 25.5. 1976 Leif Johansen (sign)

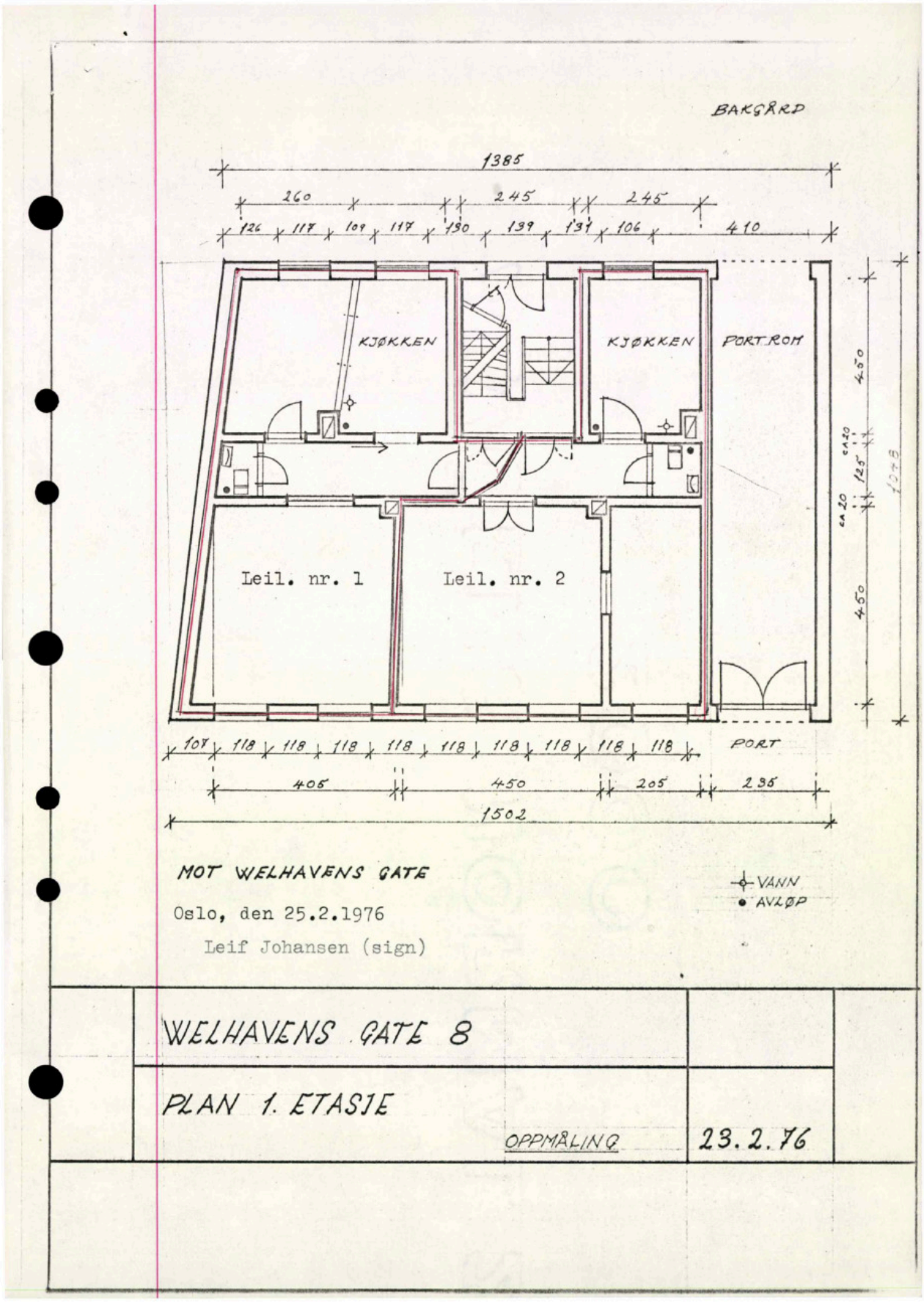


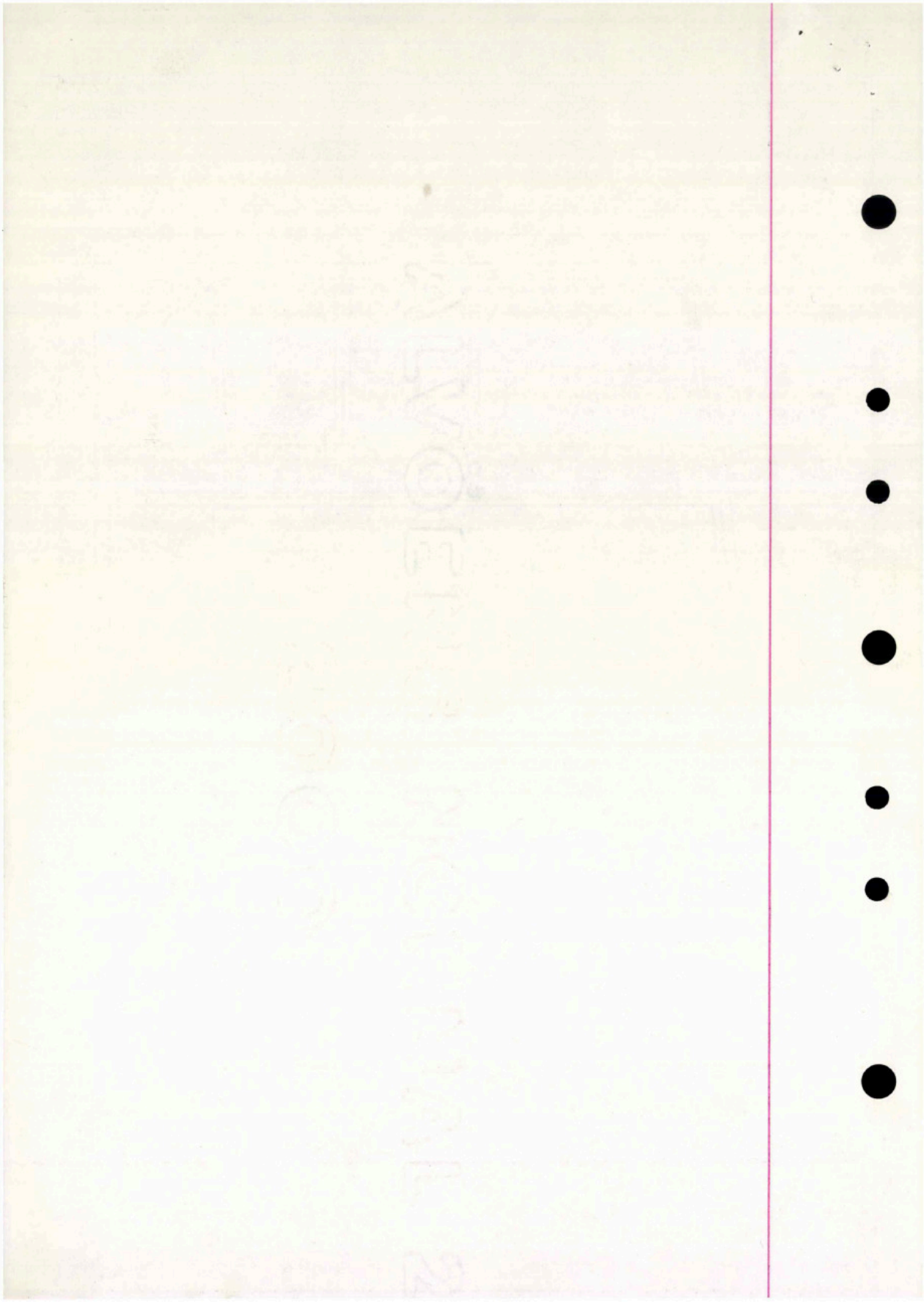

Wellhavens gate
Tettbolinbebyggelse
S-132, 3-2-39, V.B. III
Bruksendr. i 2et til fronten
Bruksendr. i følg. tilleilighet
M. 1: 500
NO A2 II NOB2 III
19.2.76.
OSLO REGULERINGSKONTOR

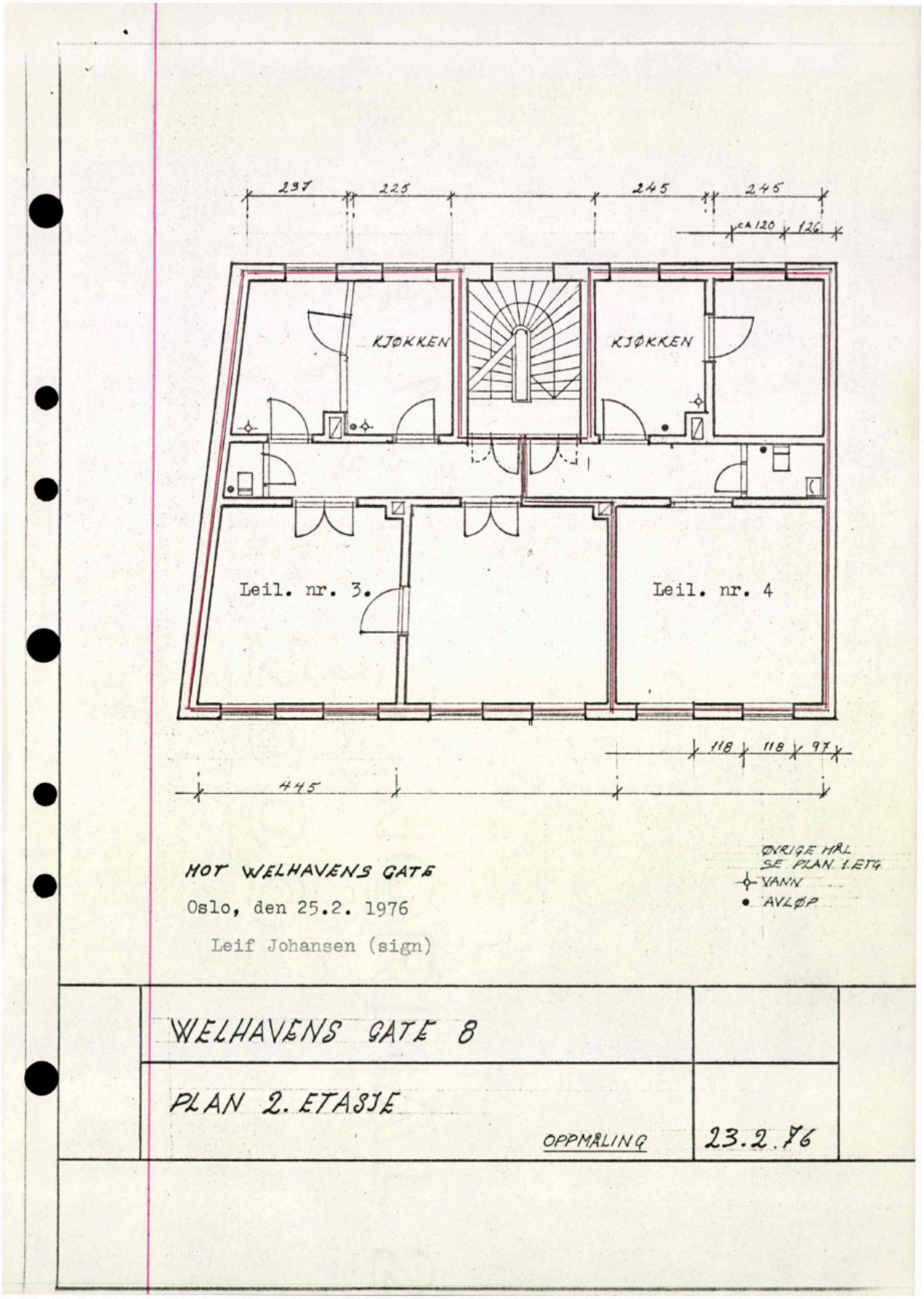


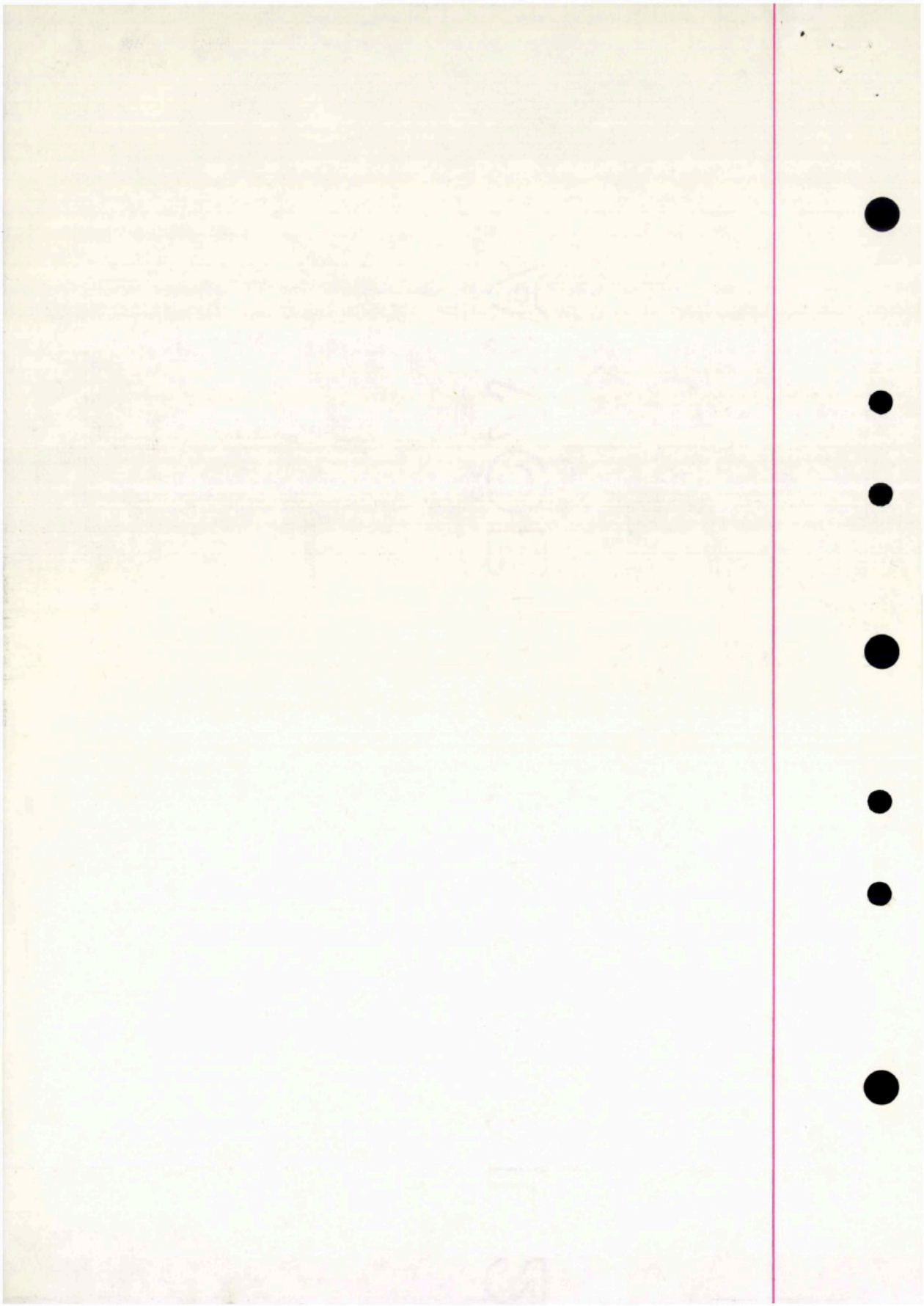

PRIV. BOD
PRIV. BOD
BOD
PRIV. BOD
BOD
VASKERI
BOD
PRIV. BOD
PRIV. BOD
30
110
30
400
30
90 146 90 146 90 146 90 146 90 146 90
378
CA 440
CA 200
155
ØVRIGE MÅL SE PLAN 1. ETG
VANN
AVLØP
MOT WELHAVENS GATE
Oslo, den 25.2. 1976
Leif Johansen (sign)
WELHAVENS GATE 8
PLAN KJELLER
OPPMÅLING
23.2.76

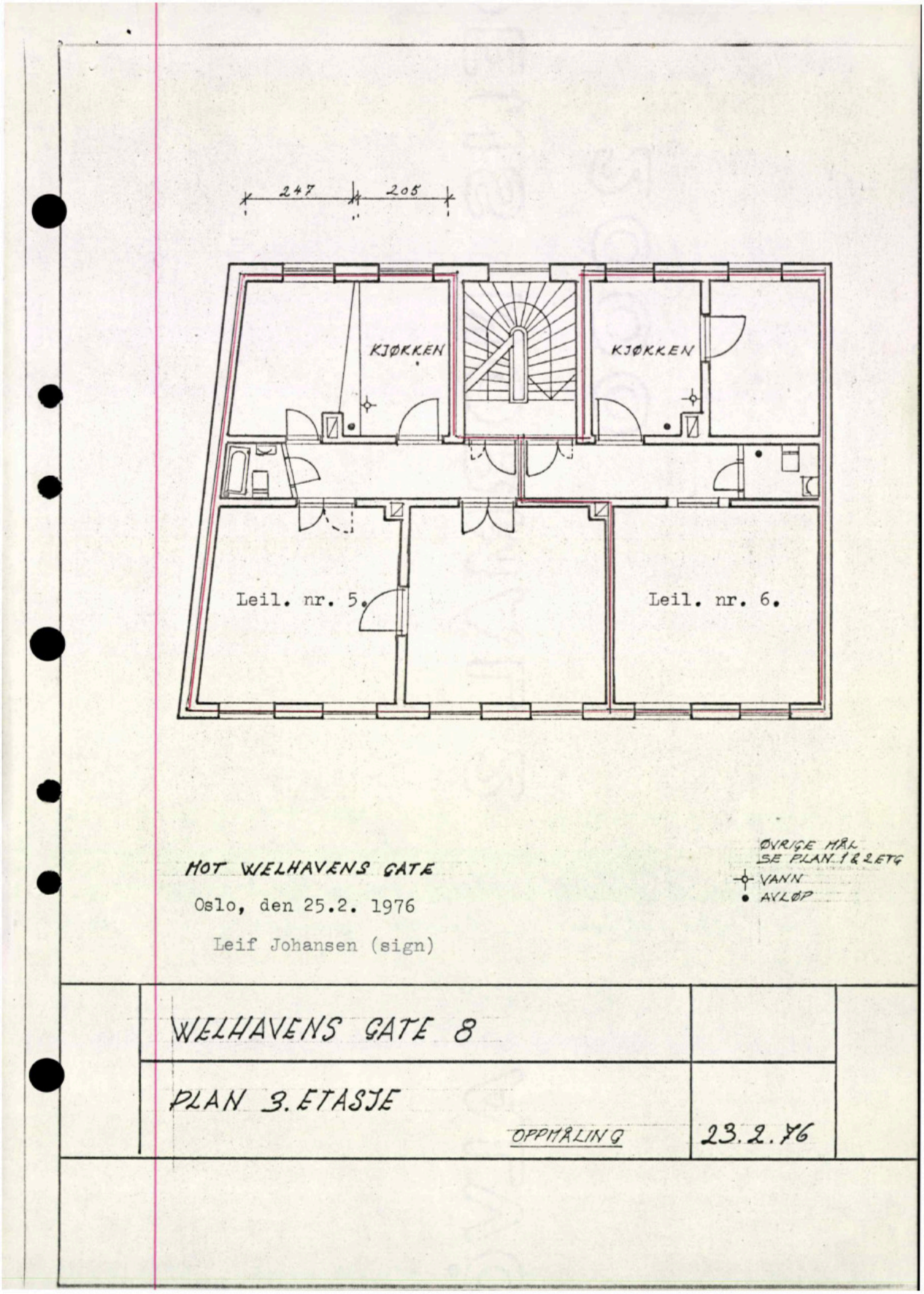


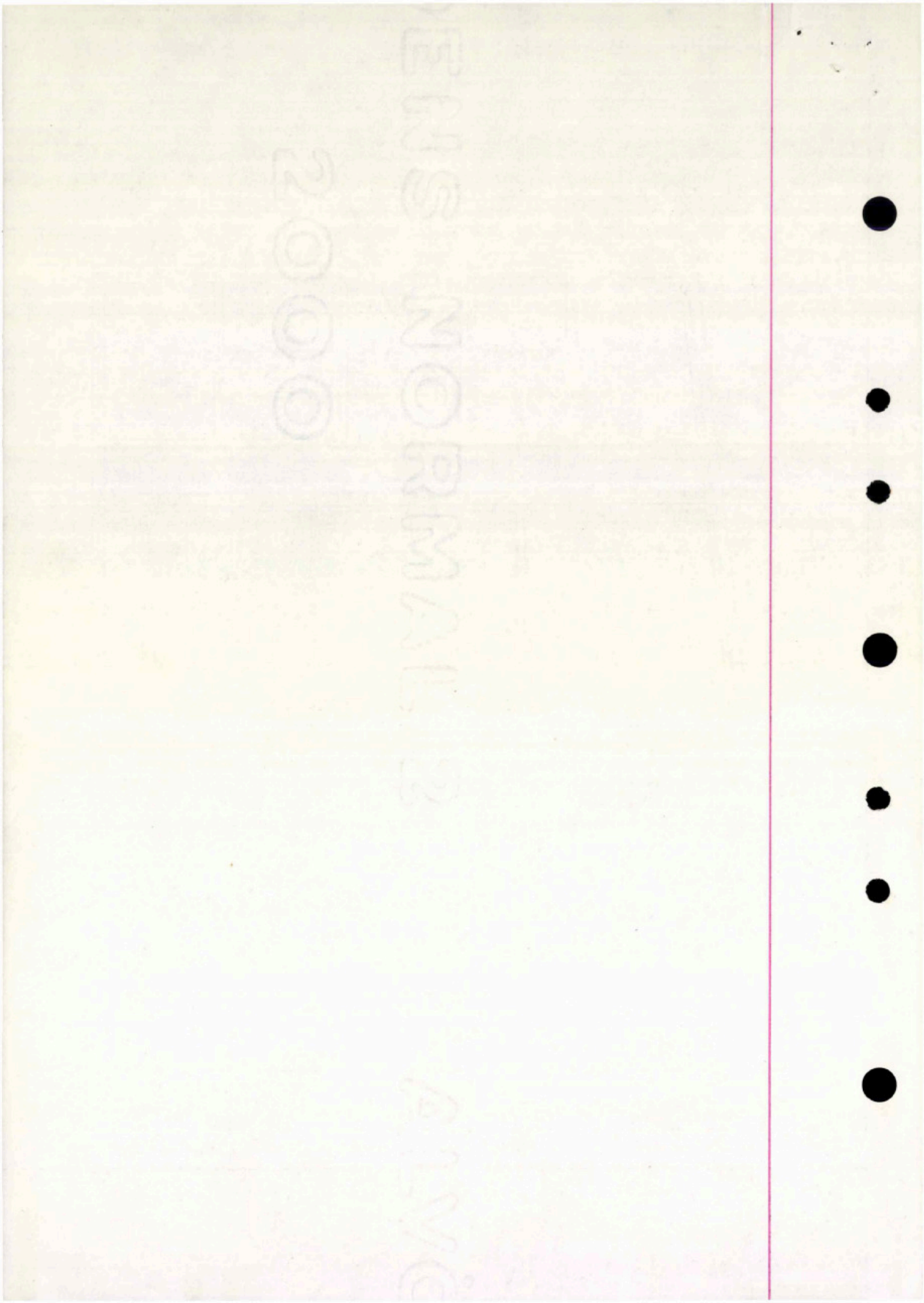

BAKGÅRD
1385
260
245
245
126
117
109
117
130
139
131
106
410
KJØKKEN
KJØKKEN
PORTROM
Leil. nr. 1
Leil. nr. 2
450
450
ca 20
125
ca 20
1078
107
118
118
118
118
118
118
118
118
118
PORT
405
450
205
235
1502
MOT WELHAVENS GATE
VANN
AVLØP
Oslo, den 25.2.1976
Leif Johansen (sign)
WELHAVENS GATE 8
PLAN 1. ETASJE
OPPMÅLING
23.2.76




237
225
245
245
ca 120
126
KJØKKEN
KJØKKEN
Leil. nr. 3.
Leil. nr. 4
118
118
97
445
MOT WELHAVENS GATE
Oslo, den 25.2. 1976
Leif Johansen (sign)
ØVRIGE MÅL SE PLAN 1. ETG
VANN
AVLØP
WELHAVENS GATE 8
PLAN 2. ETASJE
OPPMÅLING
23.2.76




247
205
KJØKKEN
KJØKKEN
Leil. nr. 5.
Leil. nr. 6.
ØVRIGE MÅL SE PLAN 1 & 2 ETG
VANN
AVLØP
HOT WELHAVENS GATE
Oslo, den 25.2. 1976
Leif Johansen (sign)
WELHAVENS GATE 8
PLAN 3. ETASJE
OPPMÅLING
23.2.76



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601626370
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
997957172	SAMEIET WELHAVENS GATE 8		c/o Ole Rasmus Knudsen, Welhavens gate 8, 0350 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	214	433

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

22.08.14
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Doknr: 717938 Tinglyst: 27.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/717938/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-10 08:50
Side 1 av 8

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	214	433		7

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
997 957 172	Sameiet Welhavens gate 8		

18.08.14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	54		11				21				31			
2	B	57		12				22				32			
3	B	84		13				23				33			
4	B	59		14				24				34			
5	B	84		15				25				35			
6	B	59		16				26				36			
7	B	103		17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		500		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 500 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Deler av fellesareal på loft gjøres om til ny boligseksjon nr 7.

Nevner i sameiebrøken endres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

OLE ERVIN KNUDSEN

5. Egenerklæring

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Undertegnede erklærer at

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 16.6.2014		MARTIN TEGE	
Oslo 16.6.2014		OLE R KNUDSEN	
Oslo 16.6.14		MARTIN BREMER	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo, 16.4.2014		MARTIN T. EGE
Oslo 16.4.2014		OLE R. KNUDSEN
Oslo 16.4.20		MARTIN BREMN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

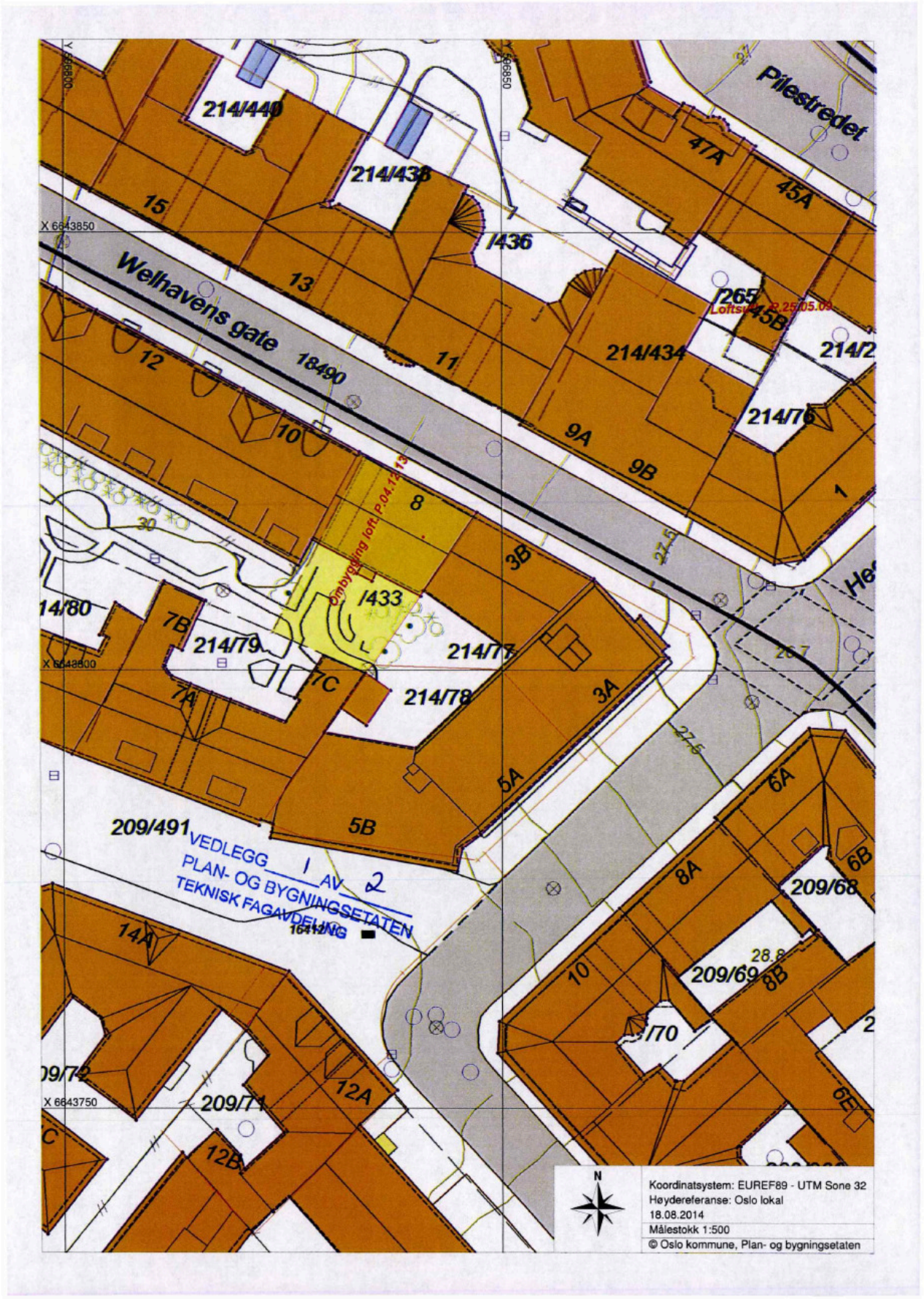
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
214	433	-	7	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
21.8.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Pilestredet
Welhavens gate
214/440
214/438
214/436
214/434
214/265
214/76
214/80
214/79
214/77
214/78
209/491
209/68
209/69
209/70
209/71
15
13
11
12
10
9A
9B
8
7B
7C
7A
3B
3A
5A
5B
4A
45A
45B
6A
6B
8A
8B
10
12A
12B
14A
1
Ombygging loft P.04.12.13
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
X 6643850
X 6643800
X 6643750
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
18.08.2014
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





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: 14-0390/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Welhavens gate 8B 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 433, snr 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)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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