NORDVIK

Welhavens gate 21A

6 soverom | 167 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Welhavens gate 21A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
48	Vedlegg
56	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026







Nøkkelinformasjon

Stor og klassisk 7-roms selveier i 3. etasje - Meget sentral beliggenhet - Mange muligheter - Utleie

Prisantydning	**12 900 000,-**
Omkostninger	**323 880,-**
Totalpris	**13 223 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 773,-**
BRA-i	**167 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1875**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Welhavens gate 21a, en stor og klassisk sentrumsnær bygårdsleilighet som aldri ble oppdelt og reseksjonert. Her ligger det mange muligheter -enten det er for storfamilien, utleieren eller utvikleren. Et spennende oppussingsobjekt hvor man har mange kvadratmeter å ta av. Boligen består i dag av 6 soverom, 2 stuer, spisekjøkken og 2 bad.

I 2025 var det balkongprosjekt i gården, hvor selger den gang ikke ble med, men det kan være mulig å søke på nytt.

Andre høydepunkter

- Passende planløsning for å evt lage hybel
- God takhøyde
- Klassiske detaljer(Stukkatur, rosetter, doble fløydører)
- Enkel å gjøre klar for utleie
- Fin intern beliggenhet i 3. etasje
- Alle vinduer skiftet i 2016
- Masse bodplass, ca 30 kvm

Velkommen!

Underetasje
Total BRA: 28 kvm

Tyder





































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
13-0601/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Welhavens gate 21A, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 446, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jørund Østland Midttun

Kjøpesum og omkostninger
12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
322 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
323 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
336 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 223 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 236 880,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1875

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 167 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 197 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 167 kvm. Gang, entré, omkledningsrom, 6 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue og spisestue.
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 169 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 28 kvm. Eksterne kjellerborder.
Total BRA: 28 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i forbindelse med baktrappen i 3. etasje på ca. 2 kvm, samt tre eksterne boder i kjeller på ca. 10 kvm, ca. 10 kvm og ca. 8 kvm.

Innhold
Gjennomgående leilighet i 3. etasje som inneholder 6 soverom, 2 stuer, spisekjøkken og 2 bad.

Leiligheten disponerer fire eksterne boder i henholdsvis 3. etasje og kjeller.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt
er montert.

Bad:
Badet er innredet med dusjkabinett, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter samt speil over servant. Veggene har flislagte overflater, og gulvet er flislagt på betong med to sluk i plast. Det er etablert varmekabler i gulvstøpen. Ifølge eier

ble badet pusset opp på 2000-tallet.

Vaskerom:
Vaskerommet har flislagt gulv på betong med sluk i plast samt flislagte veggoverflater. Rommet er innredet med benkeskap med glatte fronter og speil over servant, og er videre utstyrt med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Ifølge eier ble vaskerommet pusset opp på 2000-tallet.

Innvendige overflater:
Innvendige gulv er belagt med laminat, gulvbord og gulvbelegg.
Malt glassfiberstrie- og sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Glassfelt mellom ett soverom og omkledningsrommet.
Sparklet og malte plater. Takessplater. Malt glassfiberstrie. Stukkatur i stue, spisestue og ett soverom. Himlingshøyde ca. 3,00 m målt i stue.

Pipe/ildsted:
Pusset og malt teglsteinspiper og brannmur.
Hjørnepeis forblendet med teglstein og dører i metall.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på badet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Stoppekran for varmtvann til bad, kjøkken og vaskerom og kaldtvann til badet er lokalisert i fordelerskapet.
Synlige koblinger av ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i kjøkken og vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

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:
- Våtromsgulv (bad):
Det ene sluket er plassert under dusjkabinett med begrenset adkomst for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere det for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er registrert tidligere fuktskade langs dørterskel. Ifølge eier stammer forholdet fra tidligere vannsøl/lekkasje. Målinger viser svakt/ingen fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen
ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan
føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (bad):
Det er registrert hull etter eldre innredning, stedvis misfareget fuger og ufagmessig åpning rundt avløpsrør for vaskemaskin. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Fast inventar, generelt (bad):
TG 2 er gitt da innredningen har fuktskader/svelling.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (bad):
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Innvendige dører:
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt fra 10 mm - 20 mm i flere rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20
mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Største forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i stue. Den største målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920- tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til

avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med eventuell oppgradering av kjøkken og våtrom vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

- Ventilasjon:
Det mangler luftespalte under dører mot vaskerom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven.

- Elektrisk oppvarming:
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Overflater på innvendige gulv:
Det er stedvis registrert knirk ved normal gange. Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvbord og gulvbelegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Helhetsvurdering (vaskerom):
Målinger viser svakt fall mot sluk på deler av gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Det er registrert misfarge av fuger og en sprukket flis på vegg ved siden av døren. Servanten har større sprekkdannelser/krakkelering og benkeskapet har fuktskader/svelling.
Det er påvist at flere fliser har løsnet fra underlaget midt på gulvet. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil
utførelse eller bevegelse i underlaget. Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone på gulv og vegg rundt servanten. TG 3 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

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

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger
- 2008: nye bad (før nåværende eier kjøpte leiligheten)
- 2011: Utbedring av ett bad; installering av dusjkabinett på begge bad
- 2011 Sliping av tregulv i alle rom
- 2011: oppgradering av kjøkken, med nye fronter
- 2015 Tetting av pipeløp til leiligheten (Ble bestemt av sameiet)
- 2015: Rehabilitering av to rom (bak kjøkkenet) etter vannlekkasje i etasjen over
- 2016: Nye vinduer (besørget av sameiet)
- 2016: Rehabilitering av skap under vasken og nytt gulvbelegg på kjøkkenet
- 2019: Omfattende oppussing; maling av vegger og lagt klikkvinyl på gulvet i de fleste rommene
- 2023 Skifte av dusjkabinett på det ene badet
- 2025 Fjernet dusjkabinett på det andre badet og konverterte til vaskerom

Sammendrag selgers egenerklæring
- 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: Badet er fra 2008. Entreprenør ukjent. 2011:Utbedring av fuktskade i dusjnisje i ett bad og installering av dusjkabinett i begge bad Våtrom Entreprenøren as.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Membran og sluk ble ettersett og funnet å være i orden. Våtrom Entreprenøren as.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei.
Eventuell kommentar: Ble gjort før jeg overtok. Badet ble gjennomgått i 2011 av Våtrom Entreprenøren as, som kommenterte byggemåten.

- 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: Pipeløp ble tettet ca. 2016. Dette ble gjort i samiets regi.

- 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: Nordre Follo Elektriske as Byttet til jordfeilbryter i øverste sikringssakp. Byttet byterpanel høyre bad. Byttet varmekabelregulator venstre bad. Ny tilførsel skjøtet i koblingsboks. 19.3.2018.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 5.10.2021.

- 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: Norsk Rørservice as Januar 2022 Bytte koblinger til varmtvannstank April 2023 Skifte dusjkabinett juni 2023 bytte blandebatteri vasken på det ene badet.

- 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 i bygningen er bygget ut; dette ble gjort av sameiet. Samtidig ble det gitt utvidet bodplass i kjeller.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Noe skader på badet oppdaget 2011, ble utbedret som tidligere opplyst. Det andre badet har nå skader i gulvfliser/fuging som krever omgående utbedring, men det er ikke påvist skader på membran.

- 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: Pipeløpet er gjenmurt.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja.
Beskriv: Enkelte mindre feil som ble rettet opp etter El-inspeksjon i 2021, se over.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Tidligere angrep av veggdyr, som ble bekjempet ved hjelp av skadedyrfirma. Sporadisk forekomst av skjeggkre.

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei.
Eventuell kommentar: Kan lett tilrettelegges for utleiedel.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, bygningsteknisk gjennomgang. 16.12.2025.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ref tilstandsrapport i punkt 22.

- 24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja.
Beskriv: Det mangler ikke attester.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Det er et privat pant i boligen, som vil bli innfridd og slettet i forbindelse med salg. Boligen overtas fri for heftelser

- 28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke om noen konflikter.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Bygningen har grunnmur i granitt og teglstein, med yttervegger i murverk med pussede og malte overflater. Yttertaket er utført i trekonstruksjon og tekket med takstein. Innvendig består felles trapper av trekonstruksjoner, mens etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Eiendommen er videre utstyrt med dørcalling.

Leiligheten har vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016 og entrédører i brannklasse B-30. Tofløyet profilerte dører og profilerte innvendige dører.

Innbo og løsøre
Det er kun oppvaksmaskin som medfølger av hvitevarer. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for

garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Boligen har elektrisk oppvarming, peis og varmekabler i gulvstøpen på badene.

Varmtvannsbereder på 197 liter, produsert i 2008, montert på badet. Varmtvannsbereder på 140 liter, produsert i 1985, montert i hjørneskap i kjøkkeninnredningen. Ifølge eier er ikke denne berederen lenger i bruk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 705 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 773,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles forsikring, kommunale avgifter, kabelTV/bredbånd, renhold, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold samt andre driftkostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 9 773 ,- pr. mnd.
- Eiendomsskatt pr. 2026 kr. 7 523,-.

Strømkostnader kommer i tillegg.

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

Eiendomsskatt
Kr 7 523,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 825 581,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 322 259,- pr. 2024
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.
Welhavensgt 21 Sameie, orgnr. 885209572

Om sameiet
Sameiet består av 20 seksjoner.

Ilsteder og pipeløp:
I januar 2014 ble fire av sameiets ni pipeløp rehabilitert, mens de øvrige fem ble omgjort til luftekanaler. Det er kun tillatt å benytte pipeløp nr. 2, 3, 4 og 8 til ildsteder.

Sykler:
Sykler skal oppbevares i stativ på gårdsplassen eller i bodarealer i kjeller, herunder egen bod eller felles sykkelbod.

Innkommende saker på årsmøtet 2026:
- Sak 7: Mandat til nytt låssystem
Årsmøtet har gitt styret mandat til å benytte inntil kr 150 000 til etablering av nytt låssystem i sameiet. Bakgrunnen er gjentatte problemer med eksisterende portlås samt manglende mulighet for produksjon av nye nøkler til dagens system.

Styrets arbeid i 2025 (utdrag fra årsbretningen):
- Styret har gjennom året arbeidet med løpende drift samt planlegging av flere vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter i sameiet.
- Sameiet vurderer ny internett- og TV-avtale, hvor etablering av fiber og forbedret kapasitet er under utredning.
- Styret har igangsatt kartlegging av soilrør og avløpssystem, herunder innhenting av tilbud på kamerainspeksjon, spyling og eventuelle rehabiliteringstiltak.
- Det arbeides med innhenting av pristilbud for rehabilitering og oppgradering av sameiets trappeoppganger.
- Styret har innhentet tilbud på nytt låssystem som følge av utfordringer med eksisterende portlås og nøkkelsystem.
- Sameiet er i prosess med å innhente alternative tilbud på forsikringsavtale for å sikre konkurransedyktige vilkår.
- Det har vært gjennomført flere tiltak knyttet til skadedyrproblematikk, herunder feller, utskifting av avfallscontainer og samarbeid med nabosameier.

Fremtidige prioriteringer
Styret arbeider parallelt med flere tiltak som innebærer betydelige investeringer. Disse vil bli vurdert samlet og prioritert ut fra teknisk tilstand, hastgrad, kostnadsnivå og sameiets langsiktige vedlikeholdsbehov. Styret vil i løpet av 2026 utarbeide en plan for vedlikeholdssakene nevnt i denne rapporten, sammen med en tilsvarende plan for hvordan sameiet skal finansiere tiltakene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 49 178,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 169 578,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 144 108,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Det vil utstedes et gebyr på kr. 500 pr. seksjon for uteblivelse fra dugnad.

Dyrehold
Husdyr er tillatt dersom det ikke volder ubehag, ulempe eller plage for andre beboere i Sameiet. Dyrehold skal meldes til Styret.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 565754

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 561 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet uteareal og sykkelparkering i bakgård.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv, tilbaketrukket og flott beliggenhet i en av Oslos mest sentrale gater, rett ved slottsparken. Welhavens gate er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til med nærhet til "alt".

Welhavens gate er beliggende i Homansbyen, som er et knutepunkt mellom fasjonable Frogner/ Majorstuen og moderne Bislett/St.Hanshaugen. Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Kort vei til Litteraturhuset, Kunstnernes hus, Høyskolen i Oslo og Hegdehaugsveien/ Bogstadveien.

Hegdehaugsveien og Bogstadveien er kjent for å være en av Norges beste handlegater med et rikt utvalg av eksklusive forretninger. Morgenkaffen kan nytes på Kaffebrenneriet på hjørnet eller i solen på Espresso House. Det er også en rekke spennende serveringssteder et steinkast unna som, Lorry´s, Bjørungs, og Olivia. Rett nedi gaten finner du meget bra Sushi, god take-away kaffe, renseri og skredder. Nærmeste matvarebutikk Joker er i tøffelavstand på hjørnet av bygget. Stor Coop Mega med ferskvaredisk og SATS Bislett rett rundt hjørnet. Bislett stadion er også åpen for løpeturer. På Bislet finner du også vinmonopol og apotek.

Med andre ord: i Welhavens gate er du i umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter!

Bebyggelse
Klassisk bygård oppført i 1895. Området består ellers av variert bygårds- og blokkbebyggelse.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger et byggesaksdokument for våningshuset datert 1875.
Der ekspedisjonsdokument ikke foreligger, var det vanlig med byggeanmeldelse eller byggesaksdokuemnt. Dette gjelder særlig eldre bygårder fra 1800-tallet hvor deler av dokumentasjonen kan være mangelfull. Forsiden av byggeanmeldelsen bekrefter tidspunktet for oppføring og at bygget er byggemeldt.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for vannklosetter datert 20.12.1934. 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.

Ellers foreligger det i sameiet ferdigattest for utbygging av loft fra loftsboder til tre leiligheter datert 28.07.2016

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Det foreligger byggemeldte tegninger for våningshuset datert 1875 samt for vannklosetter datert 1933. Da tegningene ikke angir rombenevnelser eller godkjent rombruk, har megler ikke hatt mulighet til å vurdere hvorvidt dagens bruk av de enkelte rom samsvarer med byggemeldte forhold.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring blandet med gjeldende reguleringsplan S-4018, vedtaksdato 26.11.2003.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H190_2 andre sikringssoner, kulturminnevern (område regulert til bevaring samt deler av eiendommen ligger innenfor støysonen veg gul sone, bane gul sone, bane rød sone og veg rød sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte seg av følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Plansaker i nærheten:

Detaljregulering - Nedre del av Hegdehaugsveien
- Saksnr. 2026/02282
- Mottatt sak: 27.02.2026
- Status: Under behandling

Meglers kommentar: Det foreligger planer om oppgradering og detaljregulering av gatetunet i regi av bydel Frogner, Oslo kommune. Formålet med prosjektet

er å transformere området til et grønnere, mer attraktivt og inkluderende byrom med økt tilrettelegging for rekreasjon, møteplasser og trygg ferdsel for myke trafikanter. Planen legger samtidig vekt på universell utforming samt nødvendig adkomst for utrykningskjøretøy og varelevering.

Detaljregulering - Holbergs plass med tilstøtende gater
- Saksnr. 2026/03152
- Mottatt sak: 18.03.2026
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Det foreligger planer om oppgradering og detaljregulering av Holbergs plass og tilstøtende gater med mål om å utvikle området til et mer attraktivt og funksjonelt byrom. Prosjektet skal bedre forholdene for gående og syklende gjennom etablering av en trygg og sammenhengende sykkelforbindelse, samtidig som oppholdsarealer og byromskvaliteter styrkes. Planarbeidet følger opp kommunedelplan for torg og møteplasser samt plan for sykkelveinettet i Oslo, samtidig som hensynet til trikk, varelevering og overvannshåndtering ivaretas.

Disse planene vil medføre til mindre gateparkering i området.

Byggesaker i nærheten:

Welhavens gate 18 - bruksendring av bod til kontor og fasadeendring
- Saksnr. 2026/00267
- Mottatt sak: 08.10.2026
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Det ble gitt tillatelse til tiltaket 10.04.2026 som innebærer bruksendring av bod til kontor, samt fasadeendring i forbindelse med dette. Fasadeendring vil være på fasade mot gårdsrom.

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:

301/214/446/7:
27.05.1986 - Dokumentnr: 31418 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:196 Snr:1 -9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:196 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:196 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:196 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:196 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:196 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:196 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:196 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:196 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:199 Snr:1-28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:242 Snr:1-14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:243 Snr:1-16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:248 Snr:1 -26

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:272
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:446
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1984 - Dokumentnr: 543658 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

20.01.2016 - Dokumentnr: 54821 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 18
Formål: Næring
Sameiebrøk: 202/1202
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/1202

24.10.2016 - Dokumentnr: 975254 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 167/1635

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 og utomhuselementet har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Største markedspakke Sosiale medier kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 215 920,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Megler
Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Welhavens gate 21A

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 207 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	4 min 0.4 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

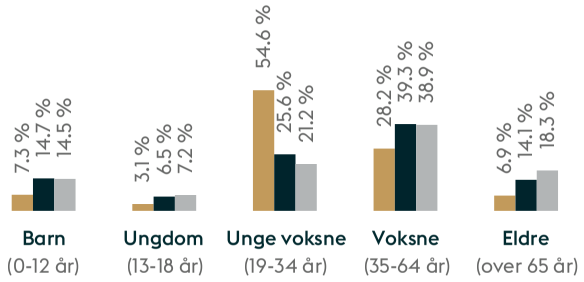
Offentlig transport

Welhavens gate	Linje 17, 18, 19	1 min 0.1 km
Welhavens gate	Linje 1N, 2N, 11N, 19N	1 min 0.1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år)	43 barn	1 min 0 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	1 min
Lille bislett	6 min
EVO Oscarsgate	6 min
SATS Bislett	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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

WELHAVENS GATE 21 A, 0350 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 446 Seksjon: 7
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	10/12/2025
Utskriftsdato:	16/12/2025
Oppdragsnummer:	98645
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med fire eksterne boder i henholdsvis 3. etasje og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje.

Standard

Leiligheten fremstår i normal stand i forhold til alder.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1875, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Vaskerom / 3. etasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 100 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Jørund Østland Midttun
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Jørund Østland Midttun, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 446 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	560.6 m²
Eierbrøk seksjon:	167 / 1635
Hjemmelshaver:	Jørund Østland Midttun
Adresse:	Welhavens gate 21 A, 0350 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	08/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1875

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	167	167	0
Sum bolig:	167	167	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Tre eksterne boder
3. etasje	Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Seks soverom, Omkledningsrom, Entré, Gang	Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	28	0	0
3. etasje	167	2	0	0
Sum bolig:	167	30	0	0
Sum BRA:	197			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Tre eksterne boder	
3. etasje	Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Seks soverom, Omkledningsrom, Entré, Gang	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i forbindelse med baktrappen i 3. etasje på ca. 2 m², samt tre eksterne boder i kjeller på ca. 10 m², ca. 10 m² og ca. 8 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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 granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeid de siste fem år, som er av en art som krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédører i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Dør mot baktrapp tar i karmen, og har behov for justering. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyet profilerte dører og profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt fra 10 mm - 20 mm i flere rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Største forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i stue.

Den største målte skjevheten mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920- tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspiper og brannmur.
Hjørnepeis forblendet med teglstein og dører i metall.

Piper er ifølge eier steng og ikke i bruk i sameiet. Punktet er derfor ikke vurdert.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Ventilasjon, varme og 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.

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.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 197 liter, produsert i 2008, montert på badet. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Varmtvannsbereder på 140 liter, produsert i 1985, montert i hjørneskap i kjøkkeninnredningen. Ifølge eier er ikke denne berederen lenger i bruk, og derfor ikke vurdert.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekran for varmtvann til bad, kjøkken og vaskerom og kaldtvann til badet er lokalisert i fordelerskapet.

Synlige koblinger av ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i kjøkken og vaskerom. Hovedstoppekran er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med eventuell oppgradering av kjøkken og våtrom vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Nei, avtrekk var ikke på under befaring.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dører mot vaskerom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 05.10.2021, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badene.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat, gulvbord og gulvbelegg.
Tilstandsvurdering:	Det er stedvis registrert knirk ved normal gange. Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvbord og gulvbelegg. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie- og sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Glassfelt mellom ett soverom og omkledningsrommet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Takessplater. Malt glassfiberstrie. Stukkatur i stue, spisestue og ett soverom. Himlingshøyde ca. 3,00 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Glassfiberstrie i ett soverom har delvis mistet festet/har en del luftbobler. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier pusset opp på 2000-tallet. Dokumentasjon på utførelse er ikke utført.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. To sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det ene sluket er plassert under dusjkabinett med begrenset adkomst for inspeksjon og rengjøring. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere det for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er registrert tidligere fuktskade langs dørterskel. Ifølge eier stammer forholdet fra tidligere vannsøl/lekkasje. Målinger viser svakt/ingen fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert hull etter eldre innredning, stedvis misfareget fuger og ufagmessig åpning rundt avløpsrør for vaskemaskin. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt da innredningen har fuktskader/svelling. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er ifølge eier pusset opp på 2000-tallet. Dokumentasjon på utførelse er ikke utført.

Helhetsvurdering – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Våtromsgulv: Fliser på betong. Sluk i plast.
Våtromsvegger: Flislagte overflater.
Fast inventar: Benkeskap med glatt front. Speil over servanten.
Utstyr for sanitærinstallasjoner: Servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Målinger viser svakt fall mot sluk på deler av gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert misfarge av fuger og en sprukket flis på vegg ved siden av døren. Servanten har større sprekkdannelser/krakkelering og benkeskapet har fuktskader/svelling.

Det er påvist at flere fliser har løsnet fra underlaget midt på gulvet. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget.

Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone på gulv og vegg rundt servanten.

TG 3 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er basert på utskifting av løse fliser og nye fuger, etablering av vanntett sjikt i våtsonen til vasken, samt nytt skap og vask.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Hulltaking – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: 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: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (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 (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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 As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørund Midttun	9578-5995-4-598526	2026-05-29 18:47:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0601/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Welhavens gate 21A, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Jørund Østland Midttun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. august 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565754
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: Badet er fra 2008. Entreprenør ukjent. 2011:Utbedring av fuktskade i dusjnisje i ett bad og installering av dusjkabinett i begge bad Våtrom Entreprenøren as

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Membran og sluk ble ettersett og funnet å være i orden. Våtrom Entreprenøren as

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble gjort før jeg overtok. Badet ble gjennomgått i 2011 av Våtrom Entreprenøren as, som kommenterte byggemåten.

---

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: Pipeløp ble tettet ca. 2016. Dette ble gjort i samiets regi.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Follo Elektriske as Byttet til jordfeilbryter i øverste sikringssakp. Byttet byterpanel høyre bad. Byttet varmekabelregulator venstre bad. Ny tilførsel skjøtet i koblingsboks. 19.3.2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 5.10.2021

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: Norsk Rørservice as Januar 2022 Bytte koblinger til varmtvannstank April 2023 Skifte dusjkabinett juni 2023 bytte blandebatteri vasken på det ene badet.

---

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 i bygningen er bygget ut; dette ble gjort av sameiet. Samtidig ble det gitt utvidet bodplass i kjeller.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe skader på badet oppdaget 2011, ble utbedret som tidligere opplyst. Det andre badet har nå skader i gulvfliser /fuging som krever omgående utbedring, men det er ikke påvist skader på membran.

---

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: Pipeløpet er gjenmurt

---

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 aktuelt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Ja

Beskriv: Enkelte mindre feil som ble rettet opp etter El-inspeksjon i 2021, se over

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere angrep av veggdyr, som ble bekjempet ved hjelp av skadedyrfirma. Sporadisk forekomst av skjeggkre.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Kan lett tilrettelegges for utleiedel.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, bygningsteknisk gjennomgang. 16.12.2025

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ref tilstandsrapport i punkt 22.

---

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

Ja

Beskriv: Det mangler ikke attester.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er et privat pant i boligen, som vil bli innfridd og slettet i forbindelse med salg. Boligen overtas fri for heftelser

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om noen konflikter

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0601/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jørund Midttun	**2026-05-29**

Identifikasjon

Jørund Midttun

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



Adresse **Welhavens gate 21A, 0350 OSLO**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299657**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80519966**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **446**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1876**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **203,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **203,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 549 kWh**



Welhavens gate 21A, 0350 OSLO

Detaljering

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

Welhavens gate 21A, 0350 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Sofie K. M. Heggelund
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: s.heggelund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0601/25 . Vår ref.: 5417-1-07 Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Welhavensgt 21 Sameie
Organisasjonsnr:	885209572
Seksjonseier:	Midttun, Jørund Østland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Welhavens Gate 21 A, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	214
Bnr.	446

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: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565754.
- 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:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 773,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	9 773,00	

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:	180,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	49 178,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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: welhavensgt21@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2026 for WELHAVENSGT 21 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 885209572
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Welhavens Gate 21, Oppgang C, etasje 3. *Styret ber om at alle som planlegger å møte opp gir tilbakemelding på Vibbo eller på sms: 46932949.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
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:**
> Alf Coucheron-Aamot 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:**
> Vilde Eline Torheim og Sabrina Sartori er valgt.
>
> ✓ **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. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 70 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Mandat til nytt låssystem

Styret ber årsmøtet om mandat på opp til 150 000 kr for bytte av låssystem i sameiet.

Styrets innstilling
Etter gjentatte problemer med låsen i portdøren samt det faktum at vi ikke får produsert nye nøkler til systemet, vil det i nær fremtid bli nødvendig å bytte låssystemet. Det vil med stor sannsynlighet bli billigere, men styret ønsker fleksibilitet i prosessen og ber derfor om mandat på opp til 150 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat på å bruke opp til 150 000 kr på nytt låssystem til sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5417
WELHAVENSGT 21 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i WELHAVENSGT 21 SAMEIE

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:

26. mars 2026 kl. 18:00, Welhavens Gate 21, Oppgang C, etasje 3. *Styret ber om at alle som planlegger å møte opp gir tilbakemelding på Vibbo eller på sms: 46932949.

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.

Viktig informasjon

Styret ber om alle som planlegger å delta på årsmøte gir bekrefter dette skriftlig enten på vibbo eller direkte til styreleder på sms: 46932949.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mandat til nytt låssystem

Med vennlig hilsen,
Styret i WELHAVENSGT 21 SAMEIE

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

Velges i årsmøtet

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

Velges i årsmøtet

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. 5417 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 7

Mandat til nytt låssystem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber årsmøtet om mandat på opp til 150 000 kr for bytte av låssystem i sameiet.

Styrets innstilling

Etter gjentatte problemer med låsen i portdøren samt det faktum at vi ikke får produsert nye nøkler til systemet, vil det i nær fremtid bli nødvendig å bytte låssystemet. Det vil med stor sannsynlighet bli billigere, men styret ønsker fleksibilitet i prosessen og ber derfor om mandat på opp til 150 000.

Forslag til vedtak

Styret får mandat på å bruke opp til 150 000 kr på nytt låssystem til sameiet.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året arbeidet med både løpende drift av sameiet samt planlegging av flere større vedlikeholdssaker med langsiktig betydning.

Styret har hatt løpende dialog gjennom året, i tillegg til avholdt styremøte 5. mars hvor årsrapport, årsregnskap og budsjett for 2026 ble gjennomgått og behandlet.

Internett- og TV-avtale

Styret har igangsatt arbeid med reforhandling av sameiets avtale for wifi og tv. Det er mottatt et uforpliktende tilbud fra GlobalConnect som innebærer både forbedret leveranse (inkludert etablering av fibernett) og lavere kostnader sammenlignet med dagens avtale med Telia. Telia er gitt anledning til å fremlegge et konkurrerende tilbud, og styret avventer tilbakemelding før videre beslutning fattes.

Det forventes at sameiet innen en periode på 12 måneder vil kunne få etablert fiber med hastighet på 100/100 Mbps, mot dagens standard løsning på 30/30 Mbps. En fremtidig avtalestruktur vil sannsynligvis innebære at fiber inngår som fellesytelse, mens eventuell TV-pakke tilbys som individuelt tilvalg for den enkelte seksjonseier. Endringen er i tråd med utviklingen i bruksmønster, hvor behovet for stabil internettilgang øker samtidig som bruken av lineær-TV reduseres.

Kartlegging av soilrør og avløpssystem

Sameiets avløpssystem er et prioritert vedlikeholdstema. Styret har gjennomført befaring med to rørfornyingsselskaper og mottatt ett pristilbud, og arbeider med innhenting av ytterligere tilbud for sammenligningsgrunnlag.

Soilrørene er estimert å være om lag 50 år gamle, hvilket tilsvarer forventet teknisk levetid for støpejernsrør. Styret har derfor også innhentet tilbud på kamerainspeksjon og spyling av rørsystemet for å kartlegge faktisk tilstand og behov for tiltak. En slik kartlegging vil gi grunnlag for å vurdere omfang, prioritering og tidshorisont for eventuelle rehabiliteringstiltak.

Det er videre et moment at sameiets bunnledning mot kommunalt avløpsnett på sikt kan bli gjenstand for kommunale pålegg om utbedring eller dokumentasjon. Dette vil være en del av vurderingsgrunnlaget da det er naturlig å kartlegge / fornye bunnledning i sammenheng med resten av rørsystemet.

Rehabilitering av oppganger

Etter årsmøte 2025 hvor det var enighet om at vi har vedlikeholdsetterslep og behov for oppgradering av trappeoppgangene, har styret igangsatt prosess for innhenting av pristilbud. Styret er per dags dato i dialog med to entreprenører og vil vurdere videre fremdrift når vi har mottatt endelige tilbud.

Låssystem

Etter utfordringer med låssylinder ved porten vinteren 2025 har styret innhentet pristilbud på nytt låssystem. Alternative løsninger vil bli vurdert med hensyn til kostnad og behov.

Forsikringsavtale

Sameiets forsikringsavtale har ikke vært reforhandlet på en stund. Styret har derfor igangsatt innhenting av alternative tilbud fra flere forsikringsselskaper med mål om å sikre konkurransedyktig pris. Endelig vurdering gjennomføres når flere tilbud foreligger.

Skadedyrproblematikk

Det har i løpet av året vært utfordringer knyttet til rotter på eiendommen. Styret har iverksatt flere tiltak, herunder etablering av feller gjennom skadedyrfirmaet Rentokil samt utskifting av avfallscontainer etter mistanke om inngangspunkt for skadedyr. Containeren ble meldt inn og erstattet av Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo kommune.

Styret har også vært i dialog med tilstøtende nabosameier for å sikre samordnede tiltak i nærområdet. Det er fortsatt observert aktivitet, og arbeidet med ytterligere forebyggende tiltak videreføres. Styret understreker viktigheten av at avfallscontainere til enhver tid holdes lukket for å begrense tiltrekning av skadedyr.

Økonomi

Årsregnskapet gir etter styrets vurdering et rettvisende bilde av sameiets økonomiske situasjon. Sameiet har per 31.12.2025 en egenkapital på om lag kr 500 000.

Flere kostnadsmessig store avtaler er under reforhandling, og styret forventer at dette over tid vil bidra til lavere driftskostnader og økt økonomisk handlingsrom for nødvendige vedlikeholdstiltak beskrevet over.

Budsjettet for 2026 er utarbeidet etter et forsiktighetsprinsipp og anses realistisk. Det budsjetteres med et forventet overskudd i størrelsesorden kr 150 000–200 000.

Fremtidige prioriteringer

Styret arbeider parallelt med flere tiltak som innebærer betydelige investeringer. Disse vil bli vurdert samlet og prioritert ut fra teknisk tilstand, hastgrad, kostnadsnivå og sameiets langsiktige vedlikeholdsbehov. Styret vil i løpet av 2026 utarbeide en plan for vedlikeholdssakene nevnt i denne rapporten, sammen med en tilsvarende plan for hvordan sameiet skal finansiere tiltakene.

WELHAVENSGT 21 SAMEIE
ORG.NR. 885209572, KLIENTNR. 5417

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 148 208	1 148 208	0	1 148 208
Andre inntekter	3	6 160	5 760	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 154 368**	**1 153 968**	**0**	**1 148 208**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-6 345	0	-9 800
Styrehonorar	5	-70 000	-45 000	0	-70 000
Forretningsførerhonorar		-33 426	-32 141	0	-33 500
Konsulenthonorar		-765	-3 364	0	0
Drift og vedlikehold	6	-53 565	-49 552	0	-11 500
Forsikringer		-264 208	-229 746	0	-270 000
Kommunale avgifter	7	-281 476	-258 555	0	-282 000
Energi/fyring	8	-38 249	-41 144	0	-38 400
TV-anlegg/bredbånd		-129 354	-120 950	0	-146 000
Andre driftskostnader	9	-105 638	-106 394	0	-142 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-986 552**	**-893 191**	**0**	**-1 004 100**
DRIFTSRESULTAT		**167 816**	**260 776**	**0**	**144 108**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 762	1 694	0	0
Finanskostnader		0	-22	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 762**	**1 672**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**169 578**	**262 448**	**0**	**144 108**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		169 578	262 448		

WELHAVENSGT 21 SAMEIE
ORG.NR. 885209572, KLIENTNR. 5417

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		253	101
Forskuddsbetalte kostnader		47 826	31 040
Andre kortsiktige fordringer	11	17 396	11 236
Driftskonto OBOS-banken		498 947	339 157
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 400	0
Sparekonto OBOS-banken		1 122	1 084
SUM OMLØPSMIDLER		**587 943**	**382 618**
SUM EIENDELER		**587 943**	**382 618**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		481 475	311 897
SUM EGENKAPITAL		**481 475**	**311 897**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 110	45 012
Leverandørgjeld		34 088	25 709
Skyldige offentlige avgifter	12	32 270	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**106 468**	**70 721**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**587 943**	**382 618**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Welhavensgt 21 Sameie

Alf Coucheron-Aamot Ariel Fischer Per Husan

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 002 840
Seksjonert lokale	145 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 148 208**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avsatt for 1 ekstra Get-enhet 2025 (ikke fakturert)	6 160
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 160**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000

SUM STYREHONORAR	**-70 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 315
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-53 565**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-193 217
Feie- og tilsynsgebyr	-3 888
Renovasjonsgebyr	-84 371
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-281 476**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-38 249
SUM ENERGI / FYRING	**-38 249**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 838
Vaktmestertjenester	-52 410
Renhold ved firmaer	-42 075
Andre driftskostnader	-350
Andre kontorkostnader	-4 450
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 317
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-105 638**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 438
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
SUM FINANSINNTEKTER	**1 762**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt for 1 ekstra Get-enhet 2023 (ikke fakturert)	5 476
Avsatt for 1 ekstra Get-enhet 2024 (ikke fakturert)	5 760
Avsatt for 1 ekstra Get-enhet 2025 (ikke fakturert)	6 160
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**17 396**

NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-22 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 870

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-32 270**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.03.26
Selskapsnummer: 5417 **Selskapsnavn:** WELHAVENSGT 21 SAMEIE

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

VEDTEKTER
FOR
WELHAVENSGT 21 SAMEIE

1.

Eiendommen Welhavensgate 21, gnr 214, bnr 446 i Oslo, er overensstemmende med oppdelingsbegjæring tinglyst 31.08.1984, med endringer 20.10.1987, 28.03.1988 og 06.01.1989, samt reseksjonering av seksjon 5 til de nåværende seksjonene 5, 16 og 17, og utbygging av råloft til tre nye leiligheter med seksjonsnummer 18, 19 og 20, nå delt opp i 20 seksjoner. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppdelingsbegjæringen med senere tinglyste endringer er bindende for sameierne, i den utstrekning de ikke er i strid med tvingende bestemmelser i lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), som gjelder for sameiet. Overdragelse av seksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i dette dokument og disse sameievedtekter. Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie får ikke anvendelse for eierseksjoner.

FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE. HEFTELSESFORM
(eierseksjonslovens kapittel IV)

2.
(eierseksjonslovens § 19)
Rett til bruk.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. Eierseksjonslovens § 6 sjette ledd. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13 annet ledd.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

a.
(Særskilt underpunkt)
Bruk av ildsteder og pipeløp

I januar 2014 ble fire av de totalt ni pipeløpene tilhørende Welhavensgt 21 Sameie rehabilitert. De øvrige fem pipeløpene ble omgjort til luftekanaler.

Det er følgelig kun tillatt å bruke pipeløp nr 2, 3, 4 og 8 til ildsteder.

Det er forbudt å benytte pipeløp nr 1, 5, 6, 7 og 9.

Som vedlegg til vedtektene gir Befaringsrapporten fra Feie- og tilsynstjenester AS datert 19.6.2013 en fullstendig oversikt over pipeløpene. Løpene er nummerert 1 til 9. Feie- og

sotlukene på loftet og i kjelleren i Welhavensgt 21 er markert fysisk med pipeløpnumre som står i samsvar med pipeløpnumrene brukt i rapporten.

3.
(eierseksjonslovens § 20)
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

For å holde fellesarealene ved like, avholder sameiet dugnad når styret kaller inn til det. Dugnad vil normalt bli avholdt én gang pr. år.

a.
(Særskilt underpunkt)
Vedlikehold av takterrasser

Eier av seksjon med takterrasse som ikke utgjør felles rømningsvei har ansvar for vedlikehold, herunder nødvendig utskifting av varmekabler på terrassegulvet ut over sluk og nedløp.

Eier av seksjon med takterrasse har ansvar for vedlikehold av bygningskonstruksjon som er endret og oppført som følge av oppføring av takterrassen.

4.
(eierseksjonslovens § 21)
Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5.
(eierseksjonslovens § 22)
Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen.

De særlige bestemmelsene i eierseksjonslovens § 22 tredje ledd gjelder tilsvarende. Staten, fylkeskommuner, kommuner eller selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av disse, kan dog ikke eie mer enn maksimum antall seksjoner slik det fremgår av eierseksjonslovens § 22 fjerde ledd.

6.
(eierseksjonslovens § 23)
Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale à kontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. À kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

7.
(eierseksjonslovens § 24)
Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8.
(eierseksjonslovens § 25)
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigbeten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf, kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 6 fjerde ledd.

9.
(eierseksjonslovens § 26)
Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 10. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven § 4 -18 og § 4 -19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11 -7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmålsformer.

Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11 -20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

10.
(eierseksjonslovens § 27)
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 9 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13 -6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmålsformer.

Etter reglene i punktet her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

11.
(eierseksjonslovens § 28)
Vedtekter

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. eierseksjonslovens § 7 første ledd bokstav d, bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Pkt. 13 tredje ledd gjelder også her.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

BESLUTNINGSMYNDIGHET
(eierseksjonslovens kapittel V)

12.
(eierseksjonslovens § 29)
Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

13.
(eierseksjonslovens § 30)
Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

14.
(eierseksjonslovens § 31)
Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

15.
(eierseksjonsloven § 32)
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter pkt 26 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene, jfr. eierseksjonsloven §7 første ledd bokstav d.

SAMEIERMØTE
(eierseksjonslovens kapittel VI)

16.
(eierseksjonslovens § 33)
Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i pkt 13 første ledd.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

17.
(eierseksjonslovens § 34)
Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. I vedtektene kan bestemmes at innkallingen isteden eller i tillegg skal skje på annen måte. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 16 fjerde ledd.

18.

(eierseksjonslovens § 35)

Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuelle revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 17 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møte.

19.

(eierseksjonslovens § 36)

Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

20.
(eierseksjonslovens § 37)
Sameiermøtets vedtak

Ved stemmegivning teller hver seksjon en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt 9 og 10 foran.

STYRE OG FORRETNINGSFØRER
(eierseksjonslovens kapittel VII)

21.
(eierseksjonslovens § 38)
Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra ett til tre medlemmer efter sameiermøtets nærmere beslutning. Hvis styret har færre enn tre medlemmer, skal det velges minst en varamann. Ellers kan det velges det antall varamenn sameiermøtet til enhver tid beslutter.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Vedtektene kan bestemme at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i pkt 13 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

22.
(eierseksjonslovens § 39)
Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

23.
(eierseksjonslovens § 40)
Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt 14 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

24.
(eierseksjonslovens § 41)
Forretningsfører o.a.

Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i pkt 13 første ledd vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og å tilsette ham.

Det hører inn under forretningsfører evt styret å ansette andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

25.
(eierseksjonslovens § 42)
Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

26.
(eierseksjonslovens § 43)
Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av

sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

REGNSKAP OG REVISJON
(eierseksjonslovens kapittel VIII)

27.
(eierseksjonslovens § 44)
Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

28.
(eierseksjonslovens § 45)
Revisjon

Regnskapet revideres av en person valgt av sameiermøtet. For øvrig kan sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor velges i så tilfelle av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

Har sameiet statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i lov av 14. mars 1964 nr. 2 om revisjon og revisorer så langt de passer.

29.

Nærværende sameievedtekter er vedtatt på det ordinære sameiermøtet 19. juni 2014 og trer i kraft straks. Fra samme tid oppheves tidligere vedtekter. Tillegg a i vedtektenes §3 om vedlikehold av takterrasser er enstemmig vedtatt på det ordinære sameiermøtet 20. april 2015.

FEIE- OG TILSYNSTJENESTER AS

Telefon: 400 18 550 - www.tilsyn.no - E-post: post@tilsyn.no

Avd. Oslo
Konows gate 4
0192 Oslo

Avd Asker/Bærum
Gamle Ringeriksvei 42
1357 Bekkestua

Sameiet Welhavensgate 21

BEFARINGSRAPPORT AV SKORSTEINER/ILDSTEDER

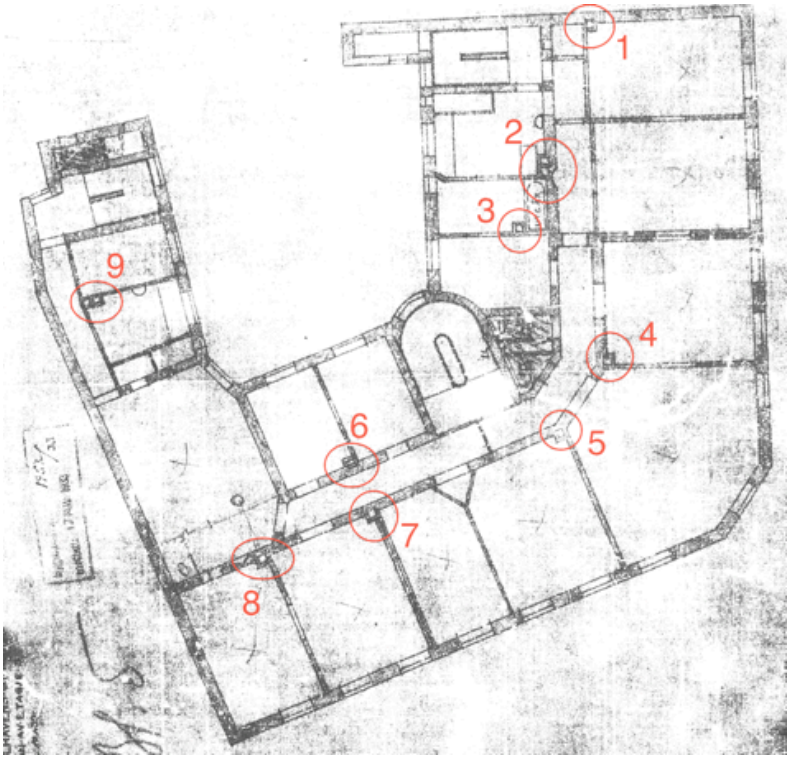
Feie og tilsynstjenester AS:	Geir Sørlie-Reininger
Dato:	19.06.2013
Kontaktperson:	Kim Nikolai Engedal
Adresse:	Welhavensgate 21

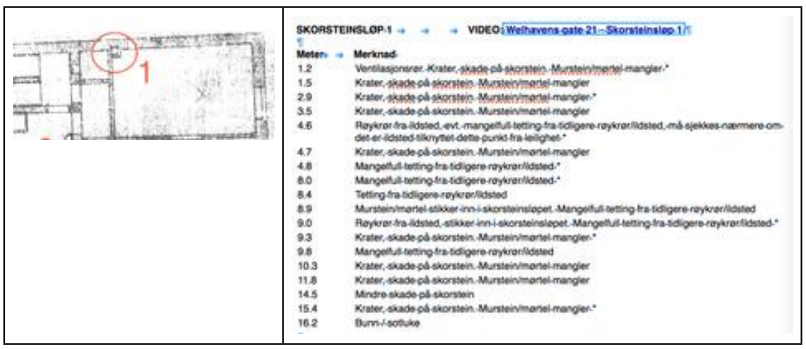
Innledning:

- Feie- og tilsynstjenester AS, gjennomførte kartlegging av 16 av 17 leiligheter
- Formålet med kartleggingen, er å finne ut hvor ildstedene er tilkoblet samt mest hensiktsmessige måten og sette skorsteinen i forskriftsmessig stand.

Med vennling hilsen

Geir Sørlie-Reininger
daglig leder/feiermester
Feie- og tilsynstjenester AS
Telefon 400 18 551
E-post: geir@tilsyn.no
www.tilsyn.no

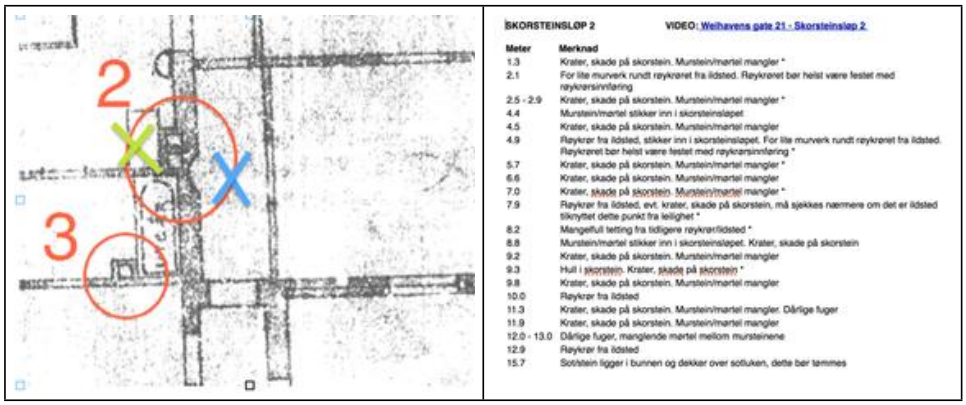

1
2
3
4
5
6
7
8
9



SKORSTEINSLØP 1 → → → VIDEO: Welhavens gate 21 – Skorsteinsløp 1

Meter	Merknad
1.2	Ventilasjonsrør. Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler.*
1.5	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
2.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler.*
3.5	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
4.6	Røykrør fra ildsted, evt. mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted, må sjekkes nærmere om det er ildsted tilknyttet dette punkt fra leilighet.*
4.7	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
4.8	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted.*
8.0	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted.*
8.4	Tetting fra tidligere røykrør/ildsted
8.9	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet. Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted
9.0	Røykrør fra ildsted, stikker inn i skorsteinsløpet. Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted.*
9.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler.*
9.8	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted
10.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
11.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
14.5	Mindre skade på skorstein
15.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler.*
16.2	Bunn i sotluke

Etter befaring ble det avdekket at alle ildsteder på denne skorsteinene er fjernet.
Anbefaler styre og endre vedtektene slik at denne ikke blir benyttet ved en senere anledning. Da denne har mye skader.



SKORSTEINSLØP 2 **VIDEO: Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 2**

Meter	Merknad
1.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
2.1	For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted. Røykrøret bør helst være festet med røykrørsinnføring
2.5 - 2.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
4.4	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet
4.5	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
4.9	Røykrør fra ildsted, stikker inn i skorsteinsløpet. For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted. Røykrøret bør helst være festet med røykrørsinnføring *
5.7	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
6.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
7.0	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
7.9	Røykrør fra ildsted, evt. krater, skade på skorstein, må sjekkes nærmere om det er ildsted tilknyttet dette punkt fra leilighet *
8.2	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted *
8.8	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet. Krater, skade på skorstein
9.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
9.3	Hull i skorstein. Krater, skade på skorstein *
9.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
10.0	Røykrør fra ildsted
11.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler. Dårlige fuger
11.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
12.0 - 13.0	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
12.9	Røykrør fra ildsted
15.7	Sot/stein ligger i bunnen og dekker over sotluken, dette bør tømmes

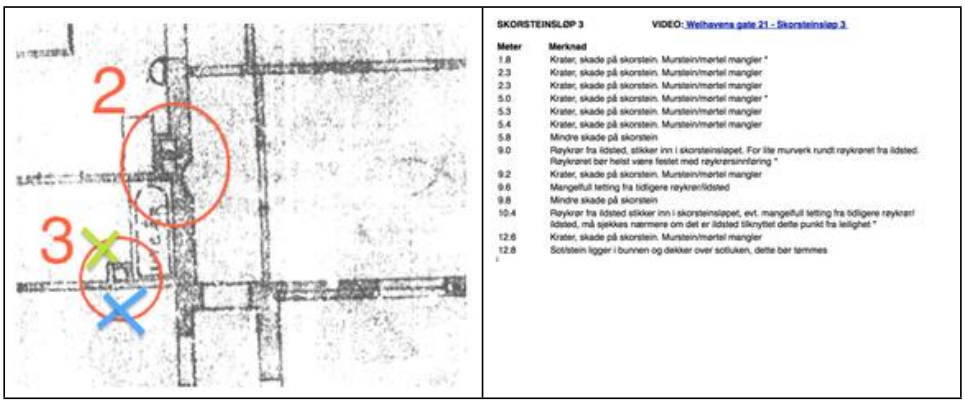
4 etg. Montert ildsted (Blått kryss) Dette er en innkassings peis. Det er ingen synlighet til skorsteinen i kappen.
Baksiden av skorsteinene er det montert kjøkken(Grønt kryss).

3.etg Montert ildsted (Blått kryss) Etasje ovn OK
Baksiden av skorsteinene er det montert kjøkken(Grønt kryss).

2.etg Montert ildsted (Blått kryss) Murt peis Benyttes ikke
Hull i skorsteinsløpet bak kjøleskap (Grønt kryss). Må tettes forskriftsmessig

1.etg Montert ildsted (Blått kryss) Innsats peis
Skorsteinen er innkasset (Grønt kryss) ingen synlighet

Konklusjon: For å få skorsteinen i forskriftsmessig stand må det benyttes rør i eksisterende skorstein. Skader/krater som er tilgjengelig bør utbedres.



SKORSTEINSLØP 3 **VIDEO:** Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 3

Meter	Merknad
1.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler "
2.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
2.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
5.0	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler "
5.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
5.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
5.8	Mindre skade på skorstein
9.0	Røykrør fra ildsted, stikker inn i skorsteinsløpet. For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted. Røykrøret bør helst være festet med røykrørsinnføring "
9.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
9.6	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted
9.8	Mindre skade på skorstein
10.4	Røykrør fra ildsted stikker inn i skorsteinsløpet, evt. mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ ildsted, må sjekkes nærmere om det er ildsted tilknyttet dette punkt fra leilighet "
12.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
12.8	Sotstein ligger i bunnen og dekker over sotluken, dette bør tømmes

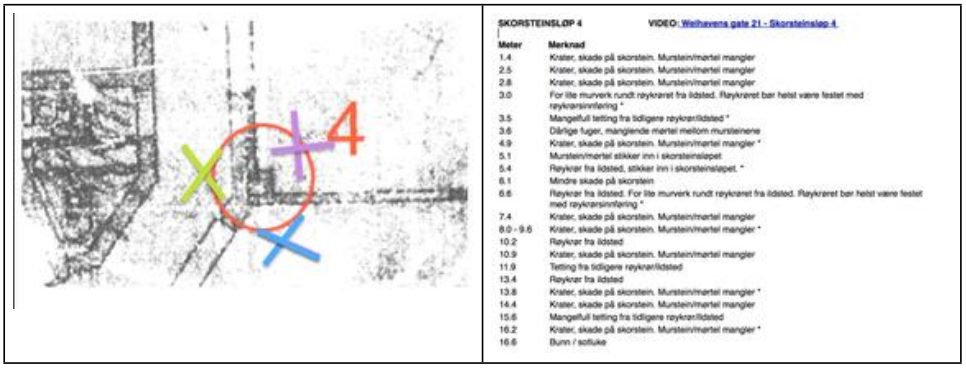
4.etg Ingen ildsted
Seng er festet til skorsteinen

3 etg Ingen ildsted
Kledning inntill skorsteinen

2.etg Ingen ildsted fra Oppgang C Skosteinene er kasset inn fra Oppgang A

1 etg Montert ildsted (Blått kryss) Innsats peis
Skorsteinen er innkasset (Grønt kryss) ingen synlighet

Konklusjon: Det er koblet kun 1 ildstedt til denne skorsteinen. Hvis ildstedet ikke benyttes bør det frakobles for og ikke får krav til utbedring. Denne må også utbedres med rør for å få tilfredstillende løsning.



SKORSTEINSLØP 4 **VIDEO:** Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 4

Meter	Merknad
1.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
2.5	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
2.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
3.0	For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted. Røykrøret bør helst være festet med røykrørsinnføring *
3.5	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted *
3.6	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom muristeinene
4.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
5.1	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet
5.4	Røykrør fra ildsted, stikker inn i skorsteinsløpet. *
6.1	Mindre skade på skorstein
6.6	Røykrør fra ildsted. For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted. Røykrøret bør helst være festet med røykrørsinnføring *
7.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
8.0 - 9.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
10.2	Røykrør fra ildsted
10.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
11.9	Tetting fra tidligere røykrør/ildsted
13.4	Røykrør fra ildsted
13.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
14.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
15.6	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted
16.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
16.6	Bunn / sotluke

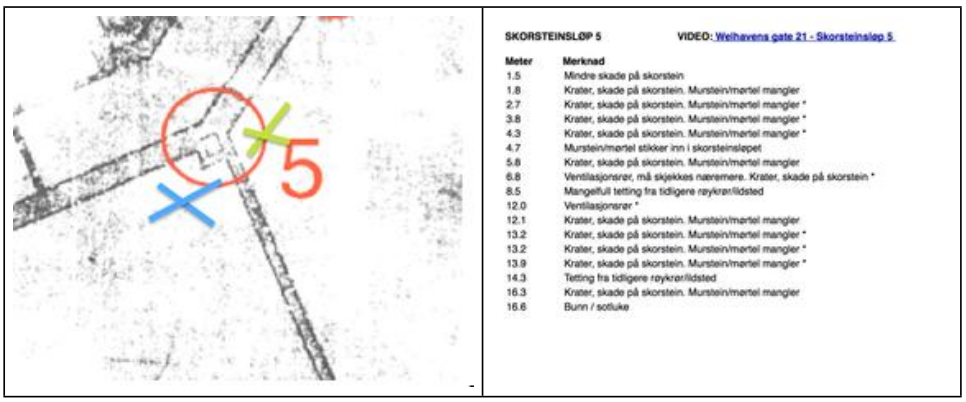
4 etg Montert ildsted (Blått kryss) Innsats peis
Taket er senket (ingen dokumentasjon på benyttet materiale)

3 etg Montert ildsted (Blått kryss) Murt peis
Montert ildsted (Lilla kryss) Rundovn

2 etg Montert ildsted (Blått kryss) Åpen peis
Flyttbart skap i bakkant

1 etg Montert ildsted (Blått kryss) Innsats peis
Trolig kledd med gips (Grønt kryss)
Skap montert inntil (Lilla kryss)

Konklusjon: For å få skorsteinen i forskriftsmessig stand må det benyttes rør i eksisterende skorstein. Skader/krater som er tilgjengelig bør utbedres.

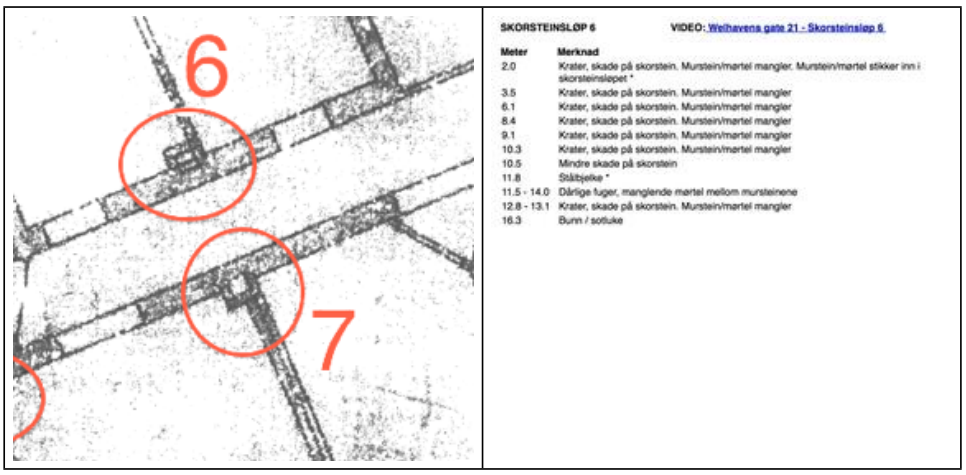


SKORSTEINSLØP 5 VIDEO: Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 5

Meter	Merknad
1.5	Mindre skade på skorstein
1.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
2.7	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
3.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
4.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
4.7	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet
5.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
6.8	Ventilasjonsrør, må skjekkes nærermere. Krater, skade på skorstein *
8.5	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted
12.0	Ventilasjonsrør *
12.1	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
13.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
13.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
13.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
14.3	Tetting fra tidligere røykrør/ildsted
16.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
16.6	Bunn / sotluke

4 etg Høyre	Ingen ildsted	4 etg Venstre	Ikke mulig og avdekke (kledd inn) (Grønt kryss)
3 etg Høyre	Montert ildsted (Blått kryss) Kamin	3 etg Venstre	Ikke mulig og avdekke (kledd inn) (Grønt kryss)
2 etg	(Nylig solgt) Ingen tilgang	2 etg Venstre	Ikke mulig og avdekke (kledd inn) (Grønt kryss)
1 etg Høyre side	Ikke mulig og avdekke (kledd inn) (Blått kryss)	1 etg Venstre	Kasset inn ikke mulig og avdekket (Grønt kryss)

Konklusjon: Det er koblet kun 1 ildstedt til denne skorsteinen. Hvis ildstedet ikke benyttes bør det frakobles for og ikke får krav til utbedring. Denne må også utbedres med rør for å få tilfredstillende løsning.

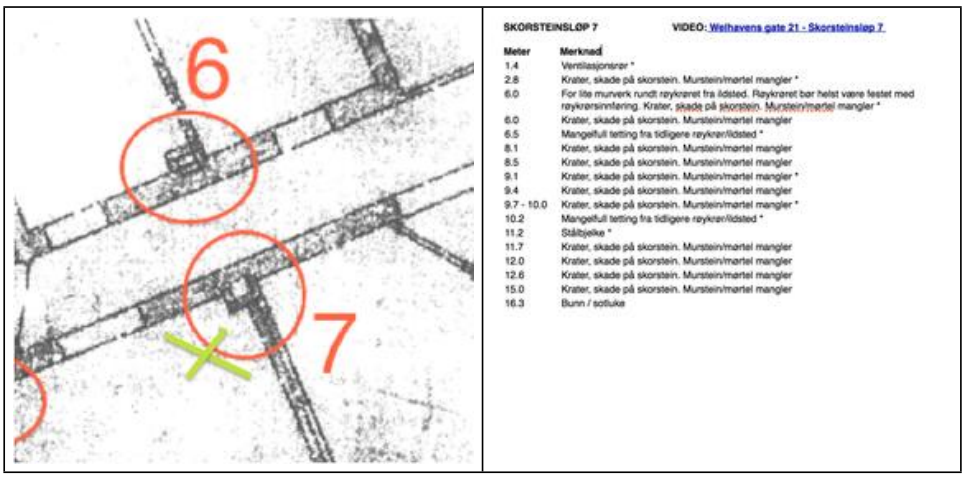


SKORSTEINSLØP 6 VIDEO: Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 6

Meter	Merknad
2.0	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler. Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet *
3.5	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
6.1	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
8.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
9.1	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
10.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
10.5	Mindre skade på skorstein
11.8	Stålbjelke *
11.5 - 14.0	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
12.8 - 13.1	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
16.3	Bunn / sotluke

4 etg	Ingen ildsted
3 etg	Ingen ildsted
2 etg	Ingen ildsted
1 etg	Ingen ildsted

Anbefaler styre og endre vedtektene slik at denne ikke blir benyttet ved en senere anledning. Da denne har mye skader.



SKORSTEINSLØP 7 VIDEO: Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 7

Meter	Merknad
1.4	Ventilasjonsrør *
2.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
6.0	For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted. Røykrøret bør helst være festet med røykrørsinnføring. Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
6.0	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
6.5	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted *
8.1	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
8.5	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
9.1	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
9.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
9.7 - 10.0	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
10.2	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted *
11.2	Stålbjelke *
11.7	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
12.0	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
12.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
15.0	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
16.3	Bunn / sotluke

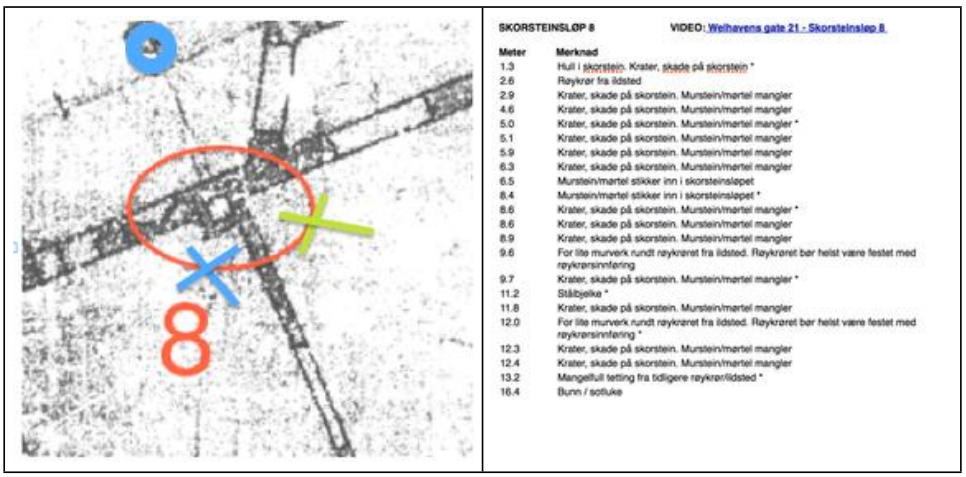
4 etg Kasset inn ikke mulig og avdekket (Grønt kryss)

3 etg Montert ildsted (Grønt kryss) Peisovn (sprekk i murverk rundt ildstedet)

2 etg Høyre Kasset inn ikke mulig og avdekket (Grønt kryss) 2 etg Venstre (Nylig solgt) Ingen tilgang

1 etg Cafe Kasset inn ikke mulig og avdekket (Grønt kryss)

Konklusjon: Det er koblet kun 1 ildstedt til denne skorsteinen. Hvis ildstedet ikke benyttes bør det frakobles for og ikke får krav til utbedring. Denne må også utbedres med rør for å få tilfredstillende løsning.



SKORSTEINSLØP 8 **VIDEO: Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 8**

Meter	Merknad
1.3	Hull i skorstein. Krater, skade på skorstein *
2.6	Røykrør fra ildsted
2.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
4.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
5.0	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
5.1	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
5.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
6.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
6.5	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet
8.4	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet *
8.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
8.6	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
8.9	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
9.6	For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted. Røykrøret bør helst være festet med røykrørsinnføring
9.7	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
11.2	Stålbjelke *
11.8	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
12.0	For lite murverk rundt røykrøret fra ildsted. Røykrøret bør helst være festet med røykrørsinnføring *
12.3	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
12.4	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
13.2	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted *
16.4	Bunn / sotluke

4 etg Montert ildsted (Blått kryss) Rundovn OK

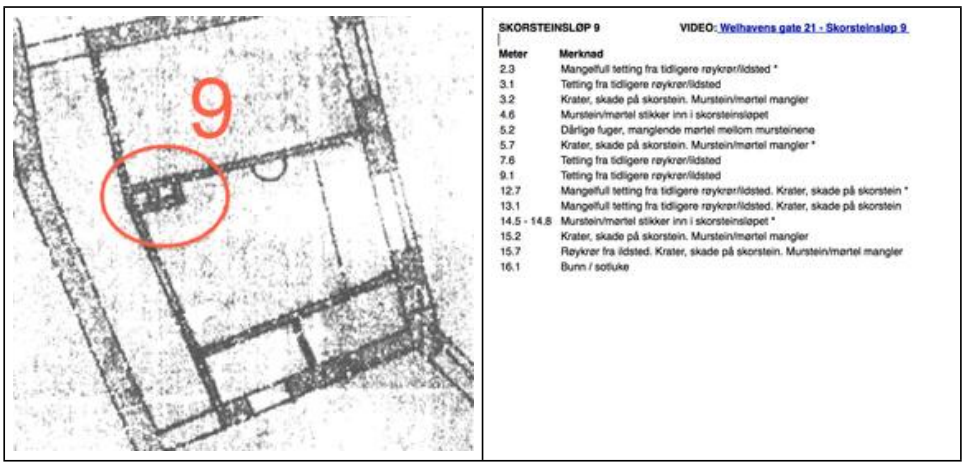
3 etg Ingen ildsted OK

2 etg Montert ildsted (Blått kryss) Peisovn
Senket tak ingen dokumentasjon

1 etg Montert ildsted (Blå sirkel) Peisovn OK

1 etg Cafe Kasset inn ikke mulig og avdekket (Grønt/blått kryss)

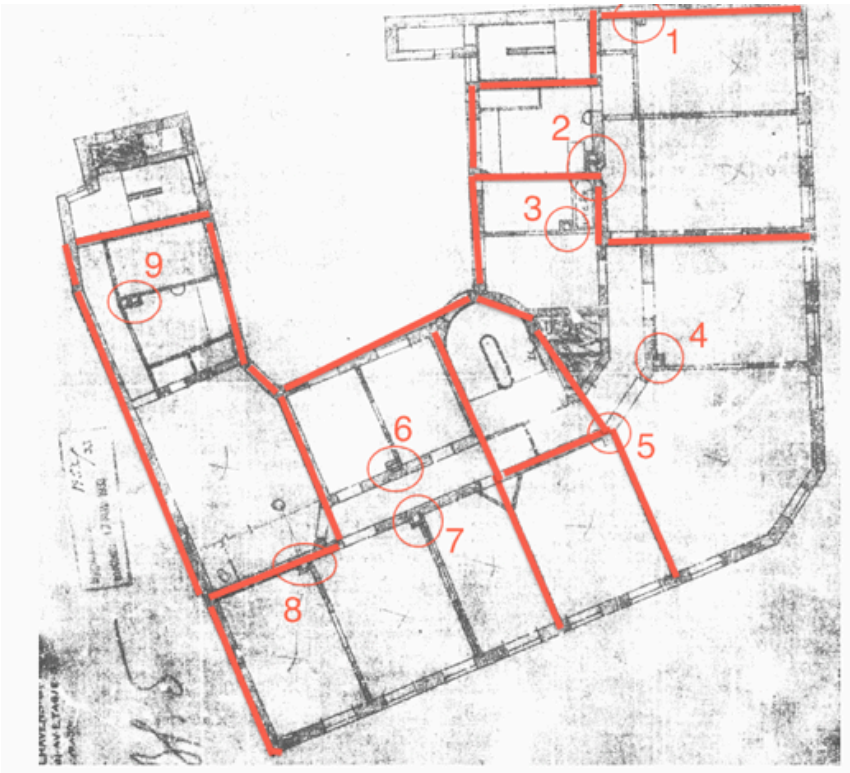
Konklusjon: For å få skorsteinen i forskriftsmessig stand må det benyttes rør i eksisterende skorstein. Skader/krater som er tilgjengelig bør utbedres. Stålbjeke på 11.2 meter var ikke mulig og avdekke under befaringen.



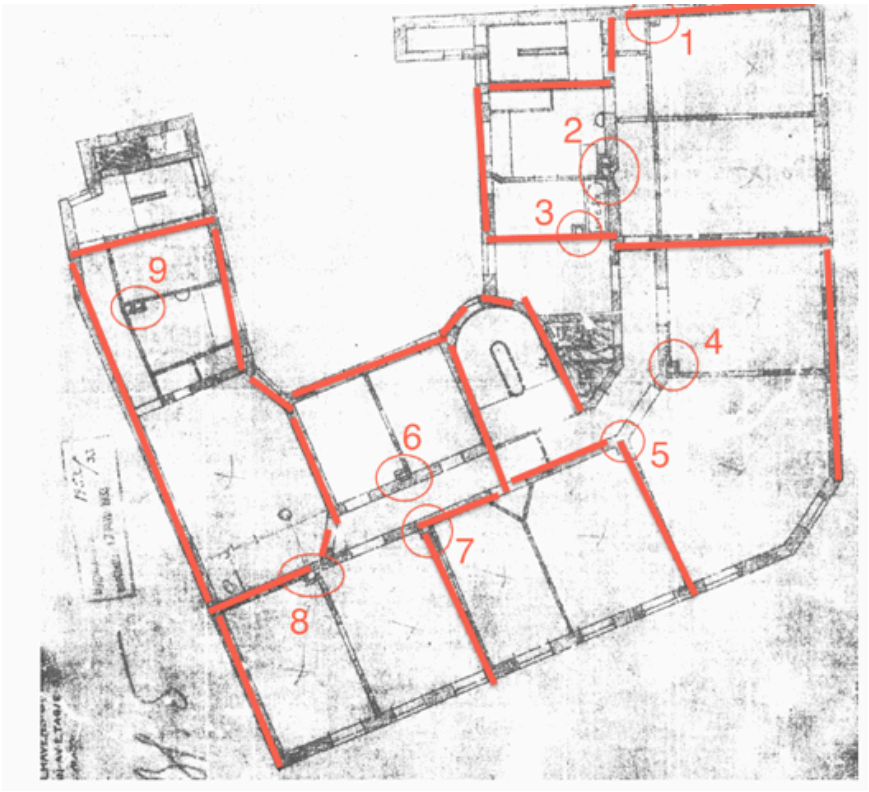
4 etg Ingen ildsted
3 etg Ingen ildsted
2 etg Ingen ildsted
1 etg Ingen ildsted

Anbefaler styre og fjerne ildstedet på vaskerom og endre vedtektene slik at denne ikke blir benyttet ved en senere anledning. Da denne har mye skader.

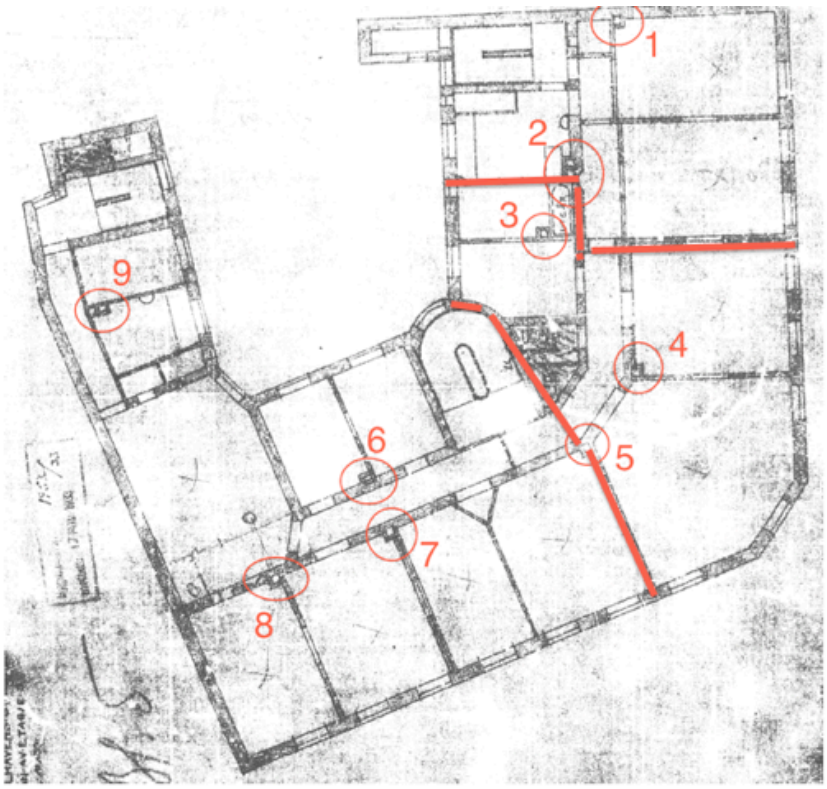
PLAN 1



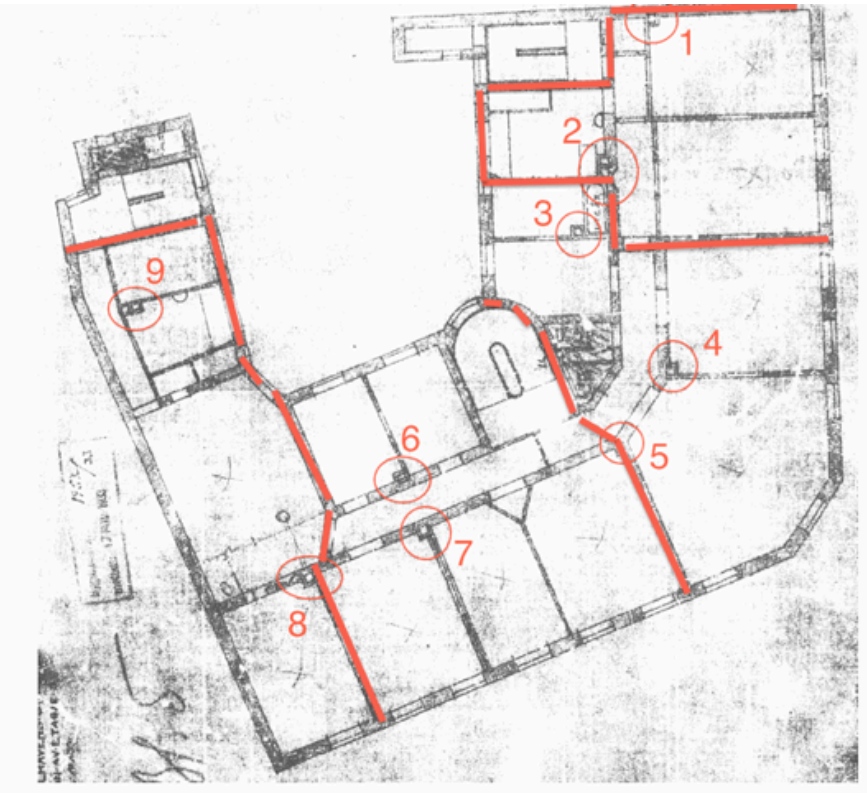
PLAN 2



PLAN 3



PLAN 4



HUSORDENSREGLER FOR WELHAVENSGT. 21

Vedtatt i sameiermøtet den 19. juni 2018

§1. Beboernes plikt

i. Beboerne plikter å følge husordensreglene. Eierne av seksjonene er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2 Fellesarealer

i. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer, og kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Takterrassene med eksklusiv bruksrett for seksjon 18 og 19 (østre fløy) fungerer også som rømningsvei og må dermed holdes fri for gjenstander som kan forhindre evt. rømning gjennom sidedørene.
ii. Sykler og lignende skal plasseres i stativ på gårdsplass eller i bod i kjeller – enten i egen bod eller i fellesboden for sykler i kjeller. Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, juletrær, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.
iii. Forurensning av fellesområdene er forbudt. Dette inkludrer sneiper, tomflasker, snuspriser og annet søppel. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.
iv. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen.
v. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg.
vi. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.
vii. Utgangs-, og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

§ 3 Boder i trappeoppganger og kjeller

i. Lys i kjeller skal slukkes etter bruk.
ii. Bruk av åpen ild i kjeller og på terasser er forbudt.
iii. Beboerne plikter å holde orden i egne boder.
iv. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
v. Det må ikke luftes ut matos i oppgangene.
vi. Hverken oppganger, kjellerganger eller fellesboden for sykler skal brukes til å lagre private eiendeler.

§ 4 Indre orden

i. De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.
ii. Ominnredningsarbeider utover vanlige oppussing må ikke settes i gang uten full orientering til styret, som skal oversendes gjenpart av byggemelding. Styret kan også forlange skriftlig uttalelse fra bygningsteknisk konsulent, i den utstrekning angjeldende arbeid kan medføre fare for svekkelse av eiendommen.
iii. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.
iv. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

§ 5 Dyrehold

i. Husdyr er tillatt dersom det ikke volder ubehag, ulempe eller plage for andre beboere i Sameiet. Dyrehold skal meldes til Styret.

§ 6 Nattero m.v.

i. På hverdager mellom kl 2200 til kl 0700 og i helgene mellom kl 2300 til kl 1000 skal det være nattero i bygningene. Det skal også vises normalt hensyn utover disse tidene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over disse tidene, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.
ii. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

§ 7 Parkering

i. Motorsykkelparkering i bakgården er ikke tillatt.

§8 Postkasser/Ringeklokketablå og nøkler.

i. Styret besørger alle navneskilt på både postkasser og ringeklokketablå. Det er ikke tillatt å montere eller klistre på egne lapper. Ved behov for endring kontaktes Styret, som deretter vil besørge endringen innen kort tid.
ii. Ved behov for nye nøkler skal Styret kontaktes. Styret bestiller da nye nøkler.

§9 Dugnad

i. Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Det vil utstedes et gebyr på kr. 500 pr. seksjon for uteblivelse fra dugnad.

§ 10 Utfyllende husordensregler

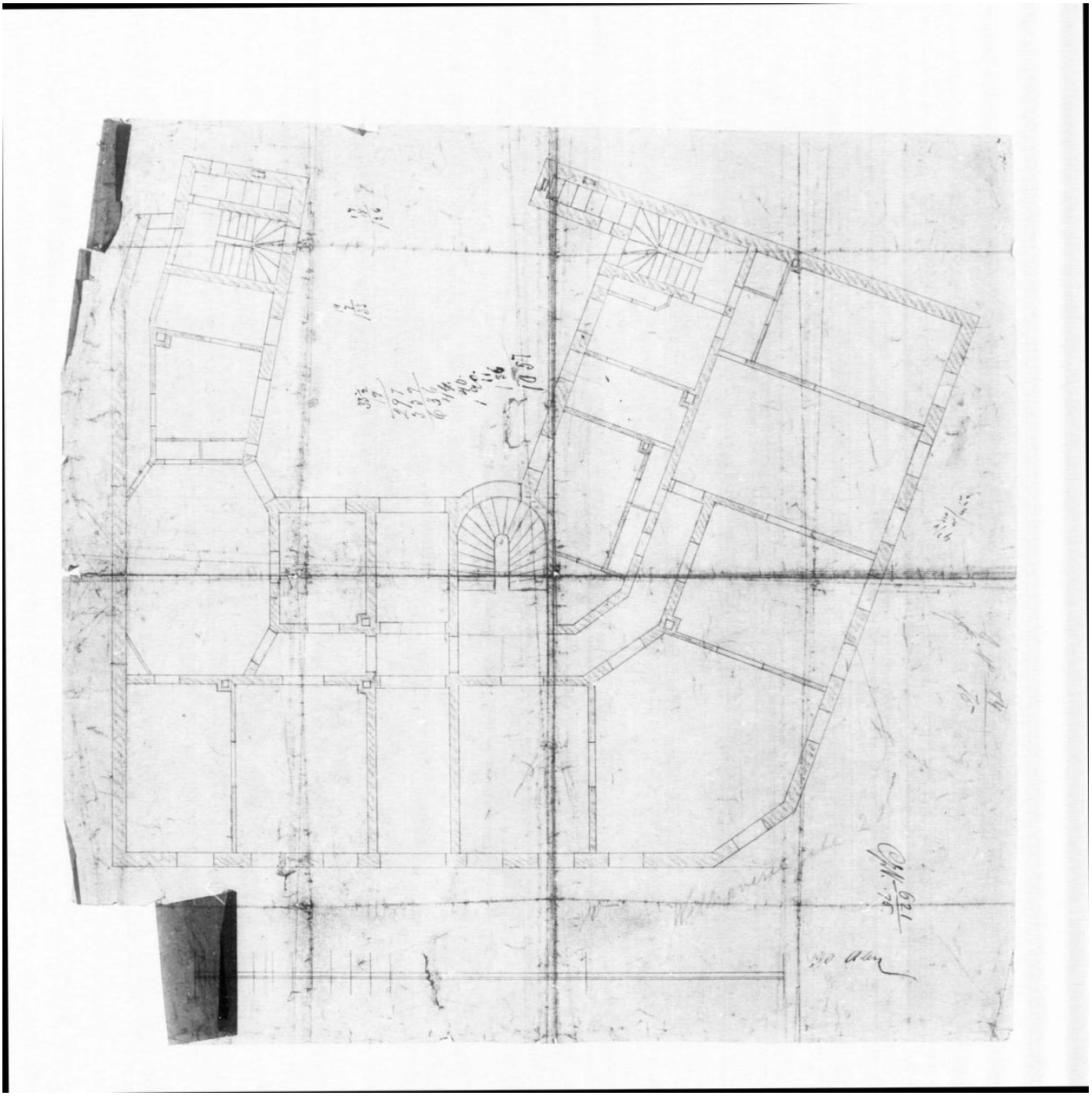
i. Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

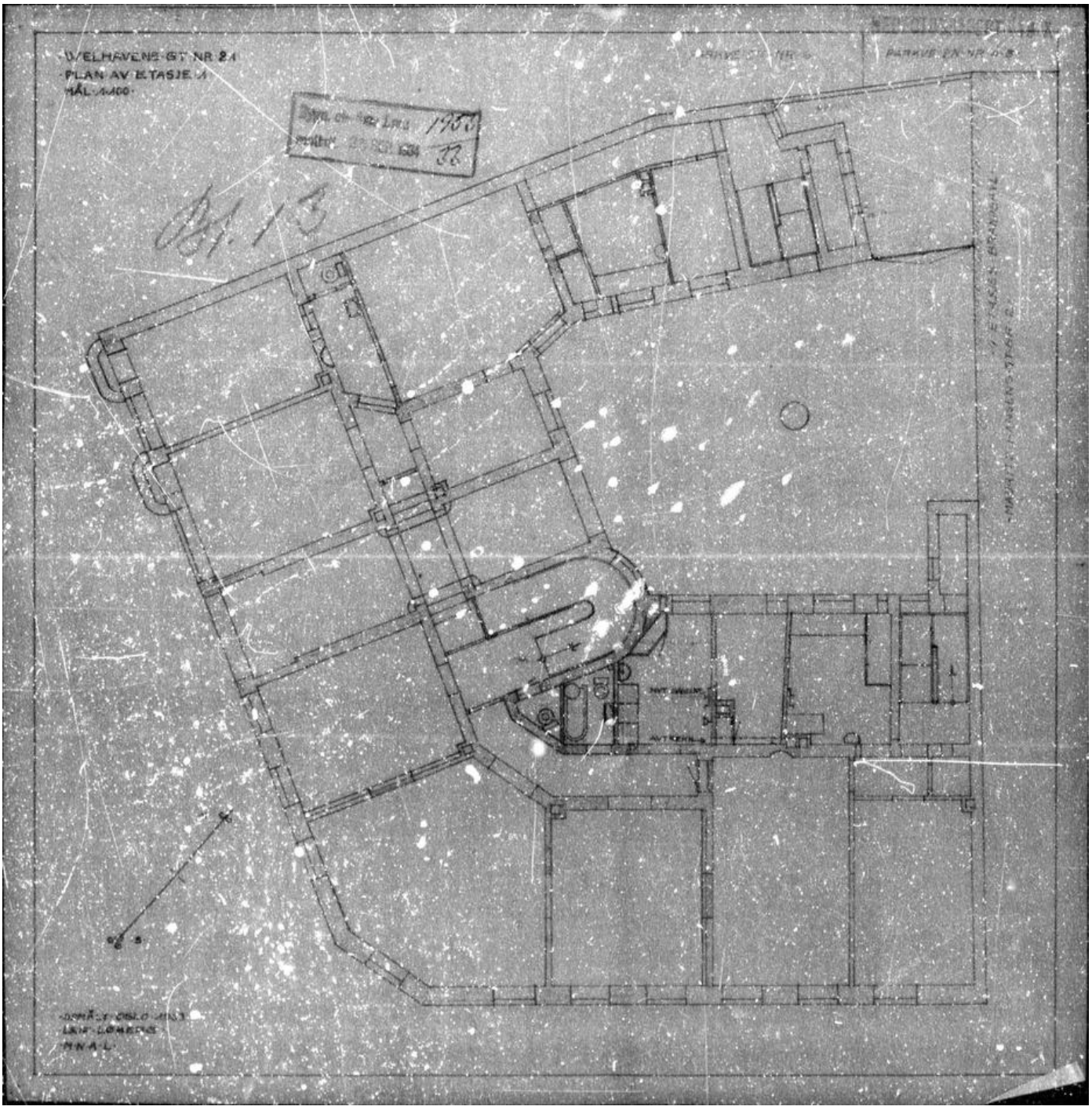
§ 11 Overtredelser av husordensreglene

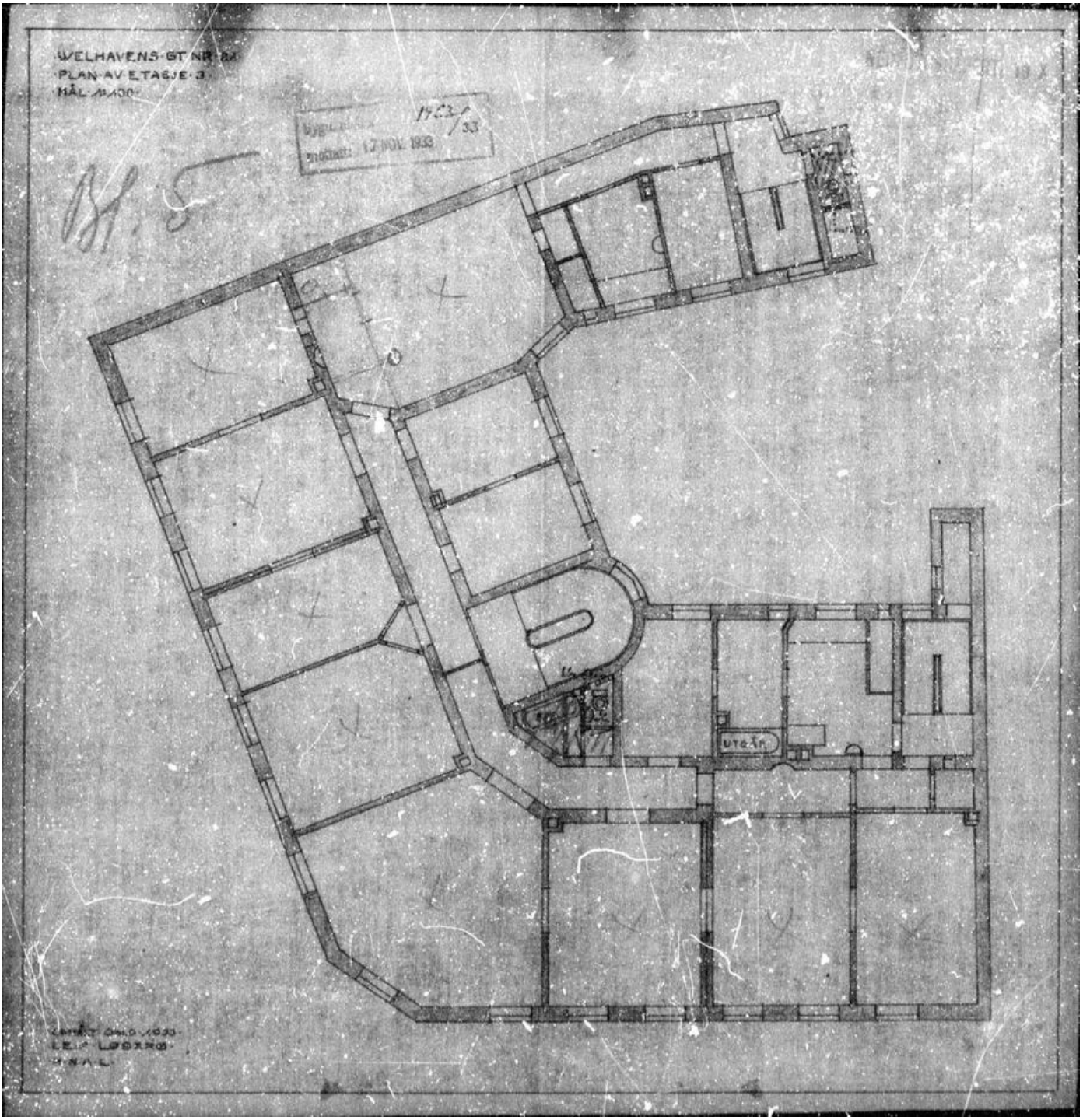
i. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.
ii. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Epost gjelder som skriftlig meddelelse. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.
iii. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.
iv. Som vedtatt i Sameiermøtet av 27. juni 2017, kan Styret ilegge en bot på kr 2 000 for påvist hensetting av søppel i fellesarealer. Boten vil belastes eier av seksjonen, som også vil være ansvarlig for å fjerne avfallet.

§ 12 Styrets adgang til besiktigelse

i. Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.
ii. Styret og vaktmester skal til enhver tid ha adgang til besiktigelse og tilsyn av takterasser som utgjør rømningsvei.




D/ELHAVENS GT. NR. 2.1
PLAN AV ETASJE 1
MÅL 1:100
PARKVEIEN NR. 2 B
1/1 ETASJES BRANDVEGG
Bl. 13


WELHAVENS GT NR 21
PLAN AV ETASJE 3
MÅL 1:100
UTEÅR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 28.07.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201503921-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tine Halland Aasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WELHAVENS GATE 21	Eiendom:	214/446/0/0
Tiltakshaver:	LOFTSENTRALEN AS	Adresse:	c/o L. Håvi, Mogens Thorsens gate 1, 0264 OSLO
Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	Adresse:	Wilsesg 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Welhavens gate 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loftsbod til tre leiligheter, mottatt 27.07.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201503921			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-1.01	29.01.2015	1/12
Plan kjeller	A-2.06	02.02.2015	1/19
Snitt A-A og fasade mot nord-øst	A-23.03	15.12.2015	9/4
Snitt B-B og fasade mot sør-øst	A-23.04	15.12.2015	9/5
Snitt C-C og fasade mot nord-vest	A-23.05	15.12.2015	9/6
Fasade mot Welhavens gate	A-23.01	15.12.2015	9/7
Fasade mot Mauritz Hansens gate	A-23.02	15.12.2015	9/8
Plan loft	A-2.01	28.06.2016	11/6

Klagefristen er tre uker

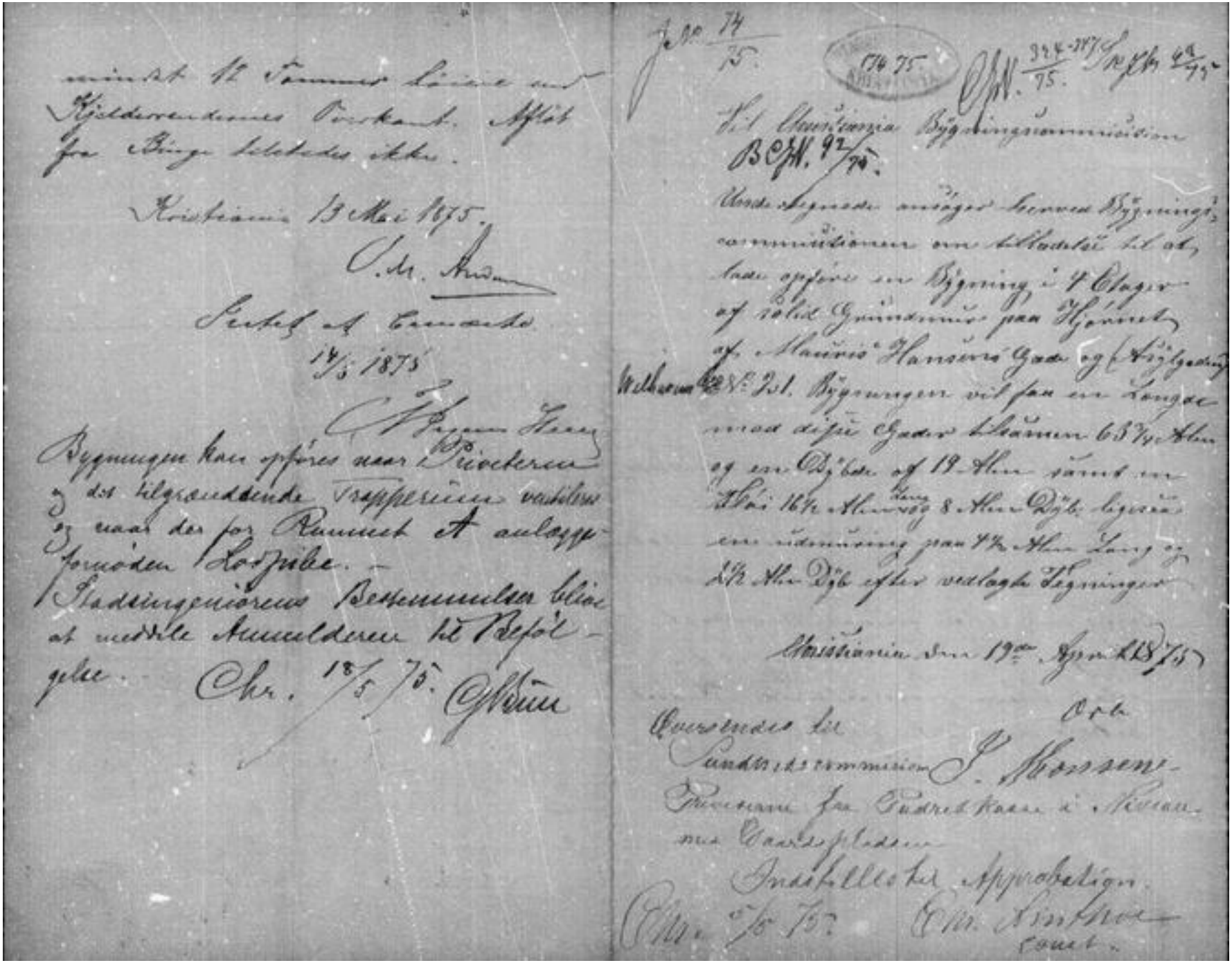
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.07.2016 av:

Tine Halland Aasen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LOFTSENTRALEN AS, c/o L. Håvi, Mogens Thorsens gate 1, 0264 OSLO,
martin@soeiendom.no



mindst 12 Fod Linie ud
Kjelderrendens Vedkom. Afslut
for Bygn tilstedes ikke.

Kristiania 13 Mai 1875.

O. M. Thue

Tilsyn af Bygninger

14/5 1875

Byggningen kan opføres naar Pilotterne
i det tilgrændsende Trappeløb vaskes
og naar der for Resten af samme
Trappeløb Kastjæbe. –
Stadsingeniørens Bestemmelser bliver
at rette Anmelderen til Efterlevelse.

Chr. 18/5 75. Olsen

Fol. 14
75.

574 75.

Ch.N. 324-327/75. Skjøtt 42/75.

Til Christiania Bygningscommission

B.C.N. 92/75.

Undertegnede anmoder herved Bygnings-
commissionen om tilladelse til at
faae opført en Bygning i 4 Etager
af solid Grundmure paa Hjørnet
af Thorvald Hansens Gade og Fischergang
Matr. No. 231. Bygningen vil faae en Længde
med disse Gader tilsammen 68 1/4 Alen
og en Dybde af 19 Alen samt en
Fløi 16 1/2 Alen lang og 8 Alen Dyb ligeeds
en Udbygning paa 7 1/2 Alen Lang og
12 Alen Dyb efter vedlagte Tegninger

Christiania den 19de April 1875

Ærbødigst

Overretssagfører
Landvæsenscommissionær J. Thorsens
Fuldmægtig for Gaardbrugeren i Nordre
Aas Gaard Gjedrem
Indstillet til Approbation.
Chr. 5/5 75. Chr. Thorsen
Comm.

Anmeldes
2 Tegninger

Nr. 1953 21. mai 1933 Oslo 1933

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter, garasje m.v.

på matr.nr. 21 Welhavensgaten

Innlevert 27 okt. 1933 Attestert

Ferdig attestert 20.12.1934

Anmeldes Oslo helseråd
Oslo den 27de okt. 1933
A. Lilleland

V

GM/VW.

Ad: 21 Welhavensgate, jnr. 2049/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Innredningen anbefales i henhold til regler for W.C. rum.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75 og 76 for garasjer anbefales ikke gitt efter den foreliggende plan.

Oslo helseråd den 6. november 1933.

Efter bemyndigelse

Aug Lindstad

-6 NOV. 1933

1847 32

Anmeldes hr. brandchefen.
Oslo 8/11-33
O. Hellesens.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533089
Deres ref: 9215659

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 446.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 446.

GNR. 214 BNR. 446

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.04.1875.

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

561 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

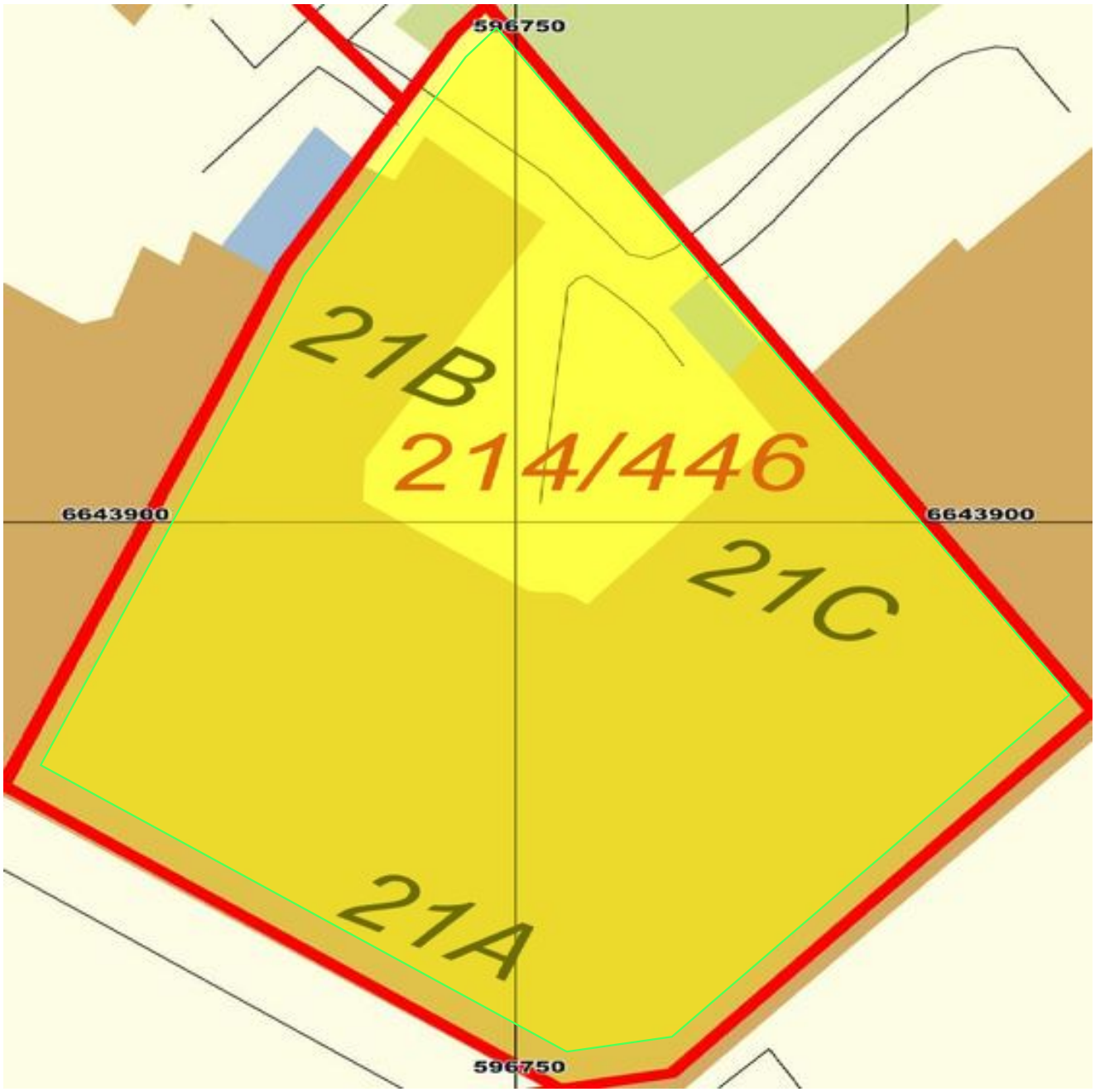
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

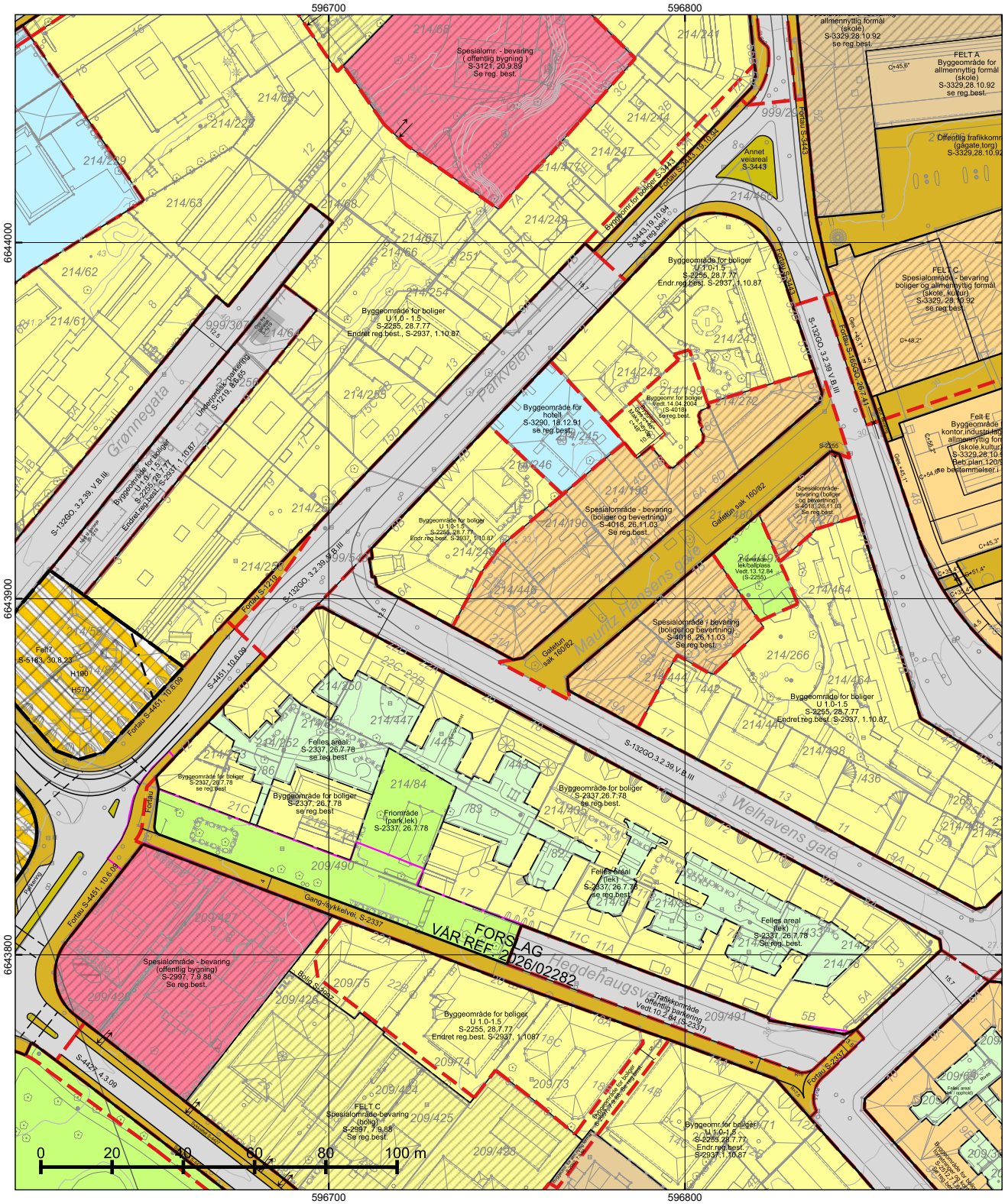
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

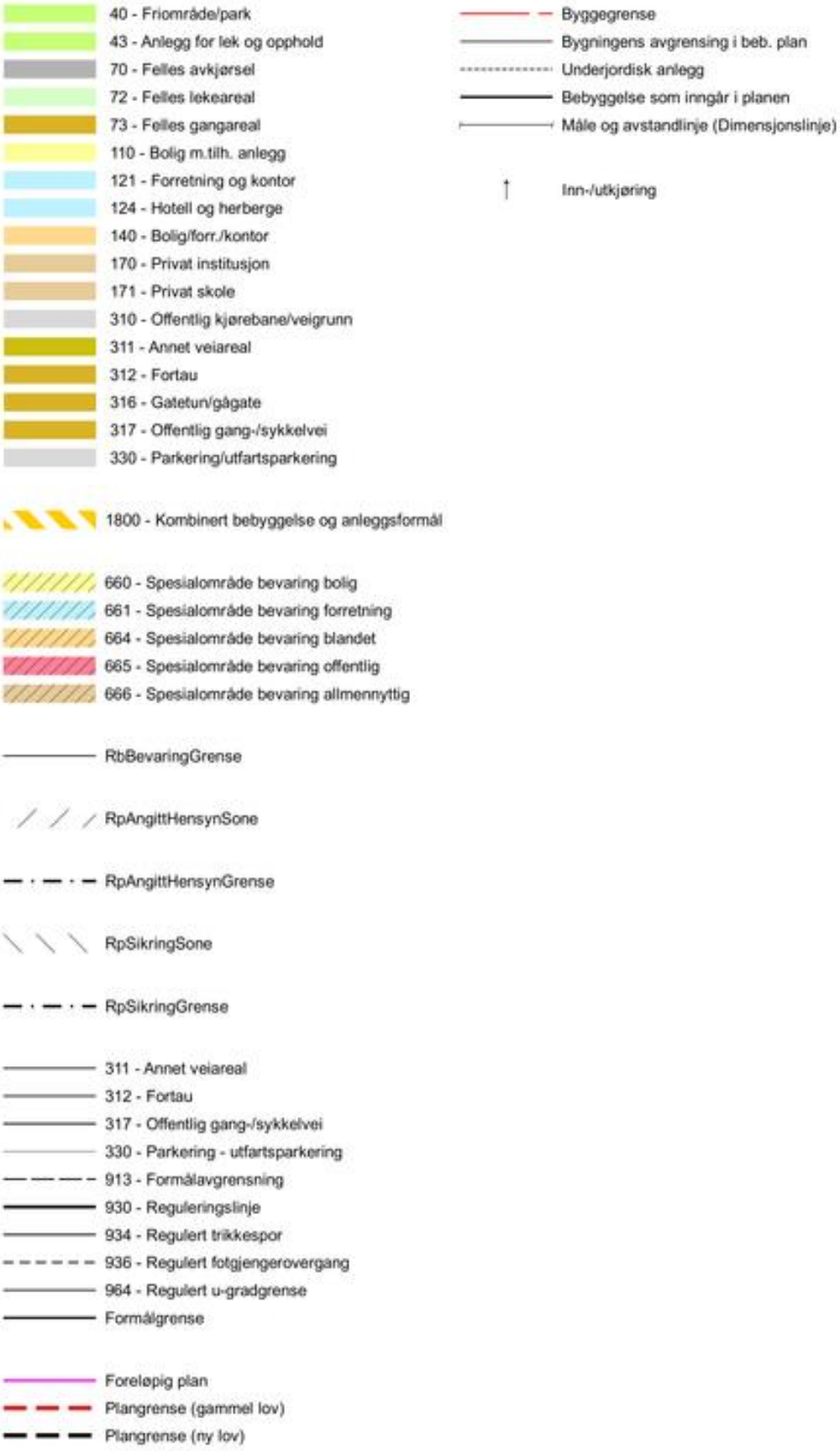
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

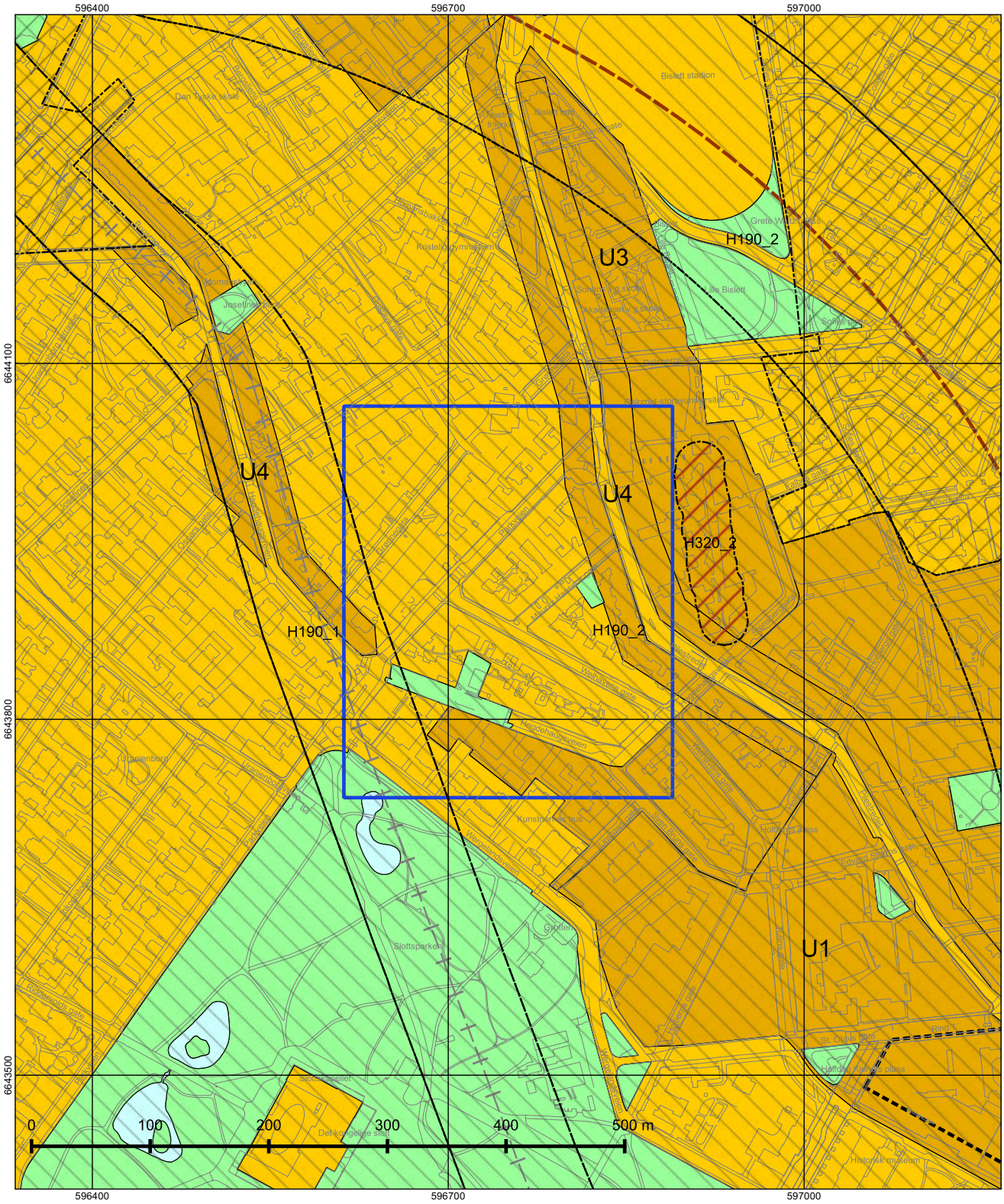
PlottID/Best.nr: 158076/ 86533089
Deres ref.:
Adresse: Welhavens gate 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/446

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: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158076/86533089
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



Oslo

S-4018

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Mauritz Hansens gate 1 m.fl., som reguleres til byggeområde for boliger og spesialområde bevaring, boliger og bevertning.

Vedtaksdato: 26.11.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200201750
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200201750, V140404

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MAURITZ HANSENS GATE 1 MFL., GNR. 214, BNR.195 MFL.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. IIP 00247 og datert 01.11.2002.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Spesialområde bevaring (boliger og bevertning).

§ 3. Byggeområde
Innenfor området kan oppføres nybygg innenfor de på planen viste byggegrenser og maks høyder, som ikke må komme i konflikt med eksisterende bevaringsverdige og fredede bygninger.
Bygningen skal oppføres med øverste etasje inntrukket.
Bygningen skal i volum, utforming og materialer forholde seg til og tilpasses eksisterende, bevaringsverdige bebyggelse.
BYA for byggeområdet er maks 30 %.

§ 4. Spesialområde bevaring
Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenters.
Alle fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. Ved utbedring og reparasjon skal mest mulig av eldre fasadeelementer, som vinduer, dører og taktekking, bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare, og slik at den enkelte bygning ikke virker skjemmende i forhold til seg selv eller omgivelsene.

Tekniske anlegg, så som antenneanlegg, kabelfester, belysningsarmatur, trafikkskilt og stolper, leskur, koblingsbokser og lignende skal monteres med behørig hensyn til verneverdiene.
Fasadebelysning med armatur festet direkte til bygningene tillates ikke.

Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningens hovedfasader eller hovedform, og er forenlig med de verdier som planen skal sikre.
Takløft, terrasser, balkonger mv ut mot gaten tillates ikke. Unntak gjelder for takvinduer i plan med takflaten, som kan plasseres enkeltvis i nedre loftsplan og noe tilbaketrukket fra gesimsen.
Mot gårdsrommet kan tillates takvinduer i plan med takflaten, mindre takløft, arker og balkonger. Påbygging av en etasje og takløft over hele gårdens bredde tillates ikke. Opprinnelig gesims skal bevares.

Innenfor området kan tillates etablering av ny og utvidelse av eksisterende strøkstjenende virksomhet, for eksempel barnehage. Strøkstjenende virksomhet og bevertning skal begrenses til totalt 10 % av bruttoarealet.

For Mauritz Hansens gate 6 gjelder egne fredningsbestemmelser.

§ 5. Eventuelle nybygg
Dersom bygninger regulert til spesialområde bevaring må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, og verneverdien, etter antikvarisk myndighets vurdering bortfaller, tillates nybygg oppført tilsvarende eksisterende bebyggelse i form, høyder og volum.

§ 6. Skilt, reklame
Skilt- og reklameinnretninger skal forelegges Byantikvaren til skriftlig uttalelse. Slike innretninger skal ikke bryte med strøkets og bygningenes karakter, og må ha tilknytning til tilhørende virksomhet i området.

§ 7. Avkjørsel, parkering
Hver eiendom får opprettholdt dagens avkjørsler. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn for krav til parkering ved eventuelle nybygg i henhold til § 5.
For planens byggeområde i henhold til § 3 stilles ikke krav til parkering.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/975254/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 14:15

Melding til tinglysing

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

for forretning: 602067513
Vedlegg: Ja

Doknr: 975254 Tinglyst: 24.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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
231095	THORSET OLAV WIKBORG	H0601	IMREVEGEN 8, 3560 HEMSEDAL
220288	GRØNDAHL ROGER BLIKRA	H0301	WELHAVENS GATE 21 B, 0350 OSLO
010563	HERRING GRETE BLYBERG	H0302	HAMMERSTADS GATE 14 A, 0363 OSLO
060879	HAAVARDSHOLM TONE E		STORE BERGANVEIEN 40, 3230 SANDEFJORD
110693	ERIKSEN VILDE AURORA	H0201	WELHAVENS GATE 21 C, 0350 OSLO
130480	HALS JOHANNA	H0101	WELHAVENS GATE 21 C, 0350 OSLO
211064	HASTHI KJELL MAGNE	H0301	TEGLVERKSGATA 9 A, 0553 OSLO
211285	EVJE ØYVIND RIISER	H0201	WELHAVENS GATE 21 B, 0350 OSLO
301263	ANDERSEN ELLEN MERETE		SOLVEGEN 8, 2743 HARESTUA
040485	SVADBERG ANETTE	H0101	WELHAVENS GATE 21 B, 0350 OSLO
271037	WISLØFF GUNHILD		SETERHØYVEIEN 7 L, 1176 OSLO
140688	LANDMARK VICTORIA F.	H0301	WELHAVENS GATE 21 B, 0350 OSLO
300966	MIDTTUN JØRUND ØSTLAND	H0402	LEIRFALLSGATA 9, 0550 OSLO
989448005	AP FINANS OG INVEST AS		Peter Østbyes gate 14, 3014 DRAMMEN
120867	SVÆREN PER GUNNAR	H0501	BIDENKAPS GATE 2 A, 0165 OSLO
150256	HEYERDAHL PER		POSTBOKS 5255 MAJORSTUEN, 0303 OSLO
211173	ENGEDAL KIM N HARTLIEB	H0101	WELHAVENS GATE 21 A, 0350 OSLO
111168	FRØNSDAL KATRINE B	H0101	WELHAVENS GATE 21 A, 0350 OSLO
846486372	Invenor AS		c/o Norlandia Eiendom AS, Rådhusgata 23, 0158 OSLO
120481	HAAVARDSHOLM MADS HELGE		STORE BERGANVEIEN 40, 3230 SANDEFJORD
110762	HERRING BRIAN PATRICK	H0302	HAMMERSTADS GATE 14 A, 0363 OSLO
070172	AEBRAHIM MAJID	H0203	WELHAVENS GATE 21 A, 0350 OSLO

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21. 10. 2016
Kjell Engen

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	214	446

Side 1 av 26

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

21.10.2016 08.17

Side 2 av 2

Rettet opp etter avtale med Svein Dale Solens 13.10.16
Kjetil Ensrud

Rettkopi bekreftes
Svein D. Solens
advokatfullmektig

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	446		1 - 18

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
SE VEDLEGG			

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	53		11	B	93		21				31			
2	N	207		12	B	65		22				32			
3	B	96		13	B	23		23				33			
4	B	64		14	B	65		24				34			
5	B	50		15	B	76		25				35			
6	B	90		16	B	75		26				36			
7	B	167		17	B	45		27				37			
8	B	93		18	B	45		28				38			
9	B	78		19	B	60		29				39			
10	B	95		20	B	95		30				40			
SUM BRØK		993		SUM BRØK		642		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1635 **= 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 b

Del av seksjon 18 overføres til fellesareal. Seksjon 18 endrer formål og deles til tre nye boligseksjoner, boligseksjon 18, 19 og 20. Ved oppdeling økes antall stemmer.
Eierbrøken endres for alle seksjoner - teller settes til hver enkelt seksjons P-rom, nevner til totalt antall P-rom.

Signaturer

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

5. Egenerklæring

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.

Rettskopi bekreftes
Stein D. Søleng
advokat

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
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 5/7-16		NIKOLAI ENGEDAL	
Oslo 5/7-16		ROGER GRØNDAHL	

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 5/7-16		Kim N. H. Engedal
Oslo 5/7-16		Roger Blikra Grøndahl

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	**446**		1-20	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
18.10.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Ren kopi bekreftes
Stein D. Soleng
advokatfullmektig

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

2. Hjemmelshaver

Snr	ideell andel	Navn	Personnummer
2		WISLØFF GUNHILD	271037[redacted]
10		INVENOR AS	846486372
12		ANDERSEN ELLEN MERETE	301263[redacted]
13	1/2	HASTHI KJELL MAGNE	211064[redacted]
	1/2	SVÆREN PER GUNNAR	120867[redacted]
6	1/2	HERRING BRIAN PATRICK	110762[redacted]
	1/2	HERRING GRETE BLYBERG	010563[redacted]
11		HEYERDAHL PER	150256[redacted]
7		MIDTTUN JØRUND ØSTLAND	300966[redacted]
3	1/2	ENGEDAL KIM NIKOLAI HARTLIEB	211173[redacted]
	1/2	FRØNSDAL KATRINE BJØRNEBEK	111168[redacted]
9	1/2	HAAVARDSHOLM MADS HELGE	120481[redacted]
	1/2	HAAVARDSHOLM TONE EIKEDALEN	060879[redacted]
8		OLAV WIKBORG THORSET	231095[redacted]
4		HALS JOHANNA	130480[redacted]
16		AEBRAHIM MAJID	070172[redacted]
14	1/2	GRØNDAHL ROGER BLIKRA	220288[redacted]
	1/2	LANDMARK VICTORIA FEARNLEY	140688[redacted]
17		EVJE ØYVIND RIISER	211285[redacted]
5		AP FINANS OG INVEST AS	989448005
1		SVADBERG ANETTE	040485[redacted]
15		ERIKSEN VILDE AURORA	110693[redacted]
18		Samtlige hjemmelshavere i sameiet, se over.	

Rett kopi bekreftes

Svein D. Soleng
advokatfullmektig

11/23/2015 Utskrift

Kartverket

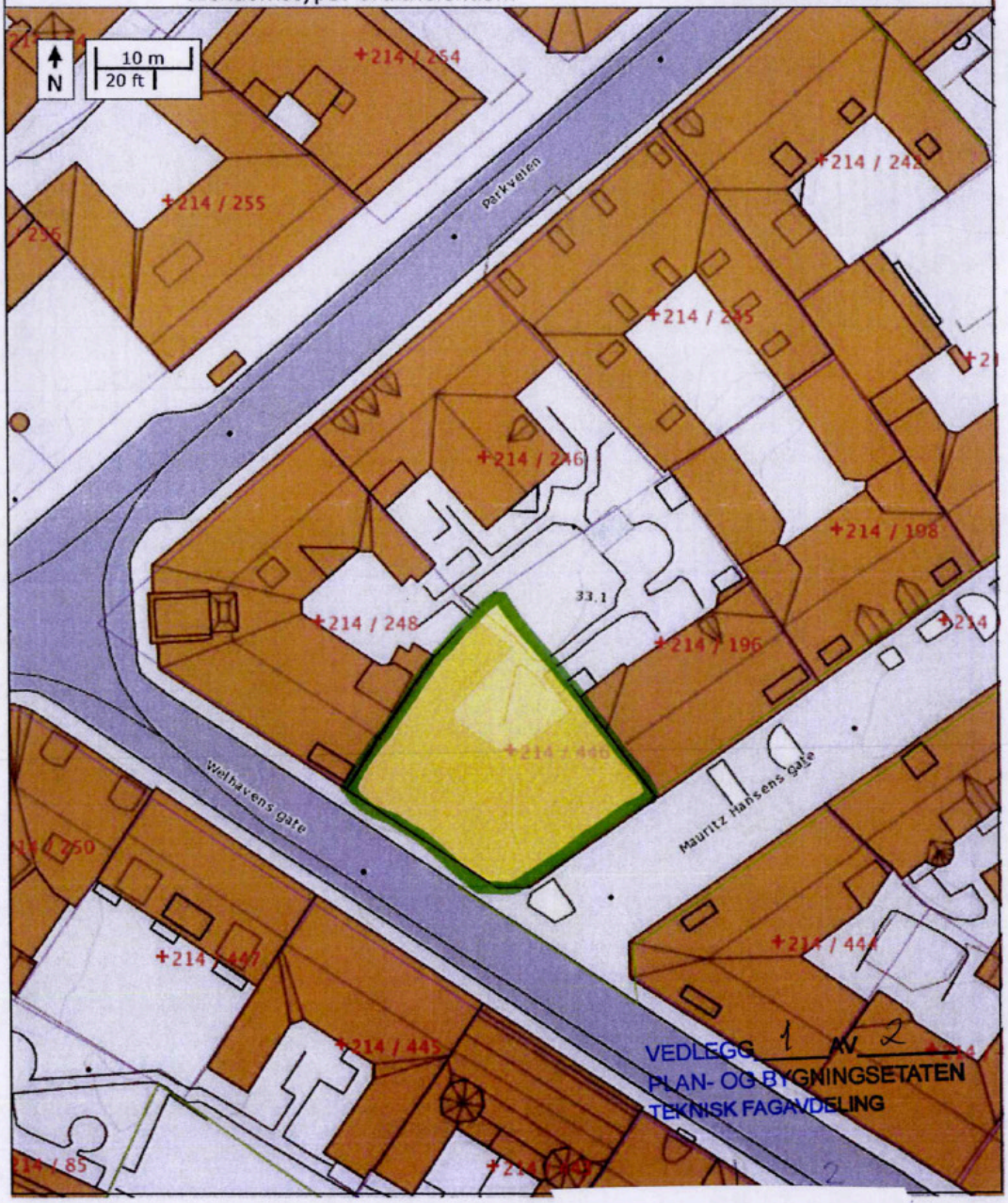
Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Dato:
23/11 2015

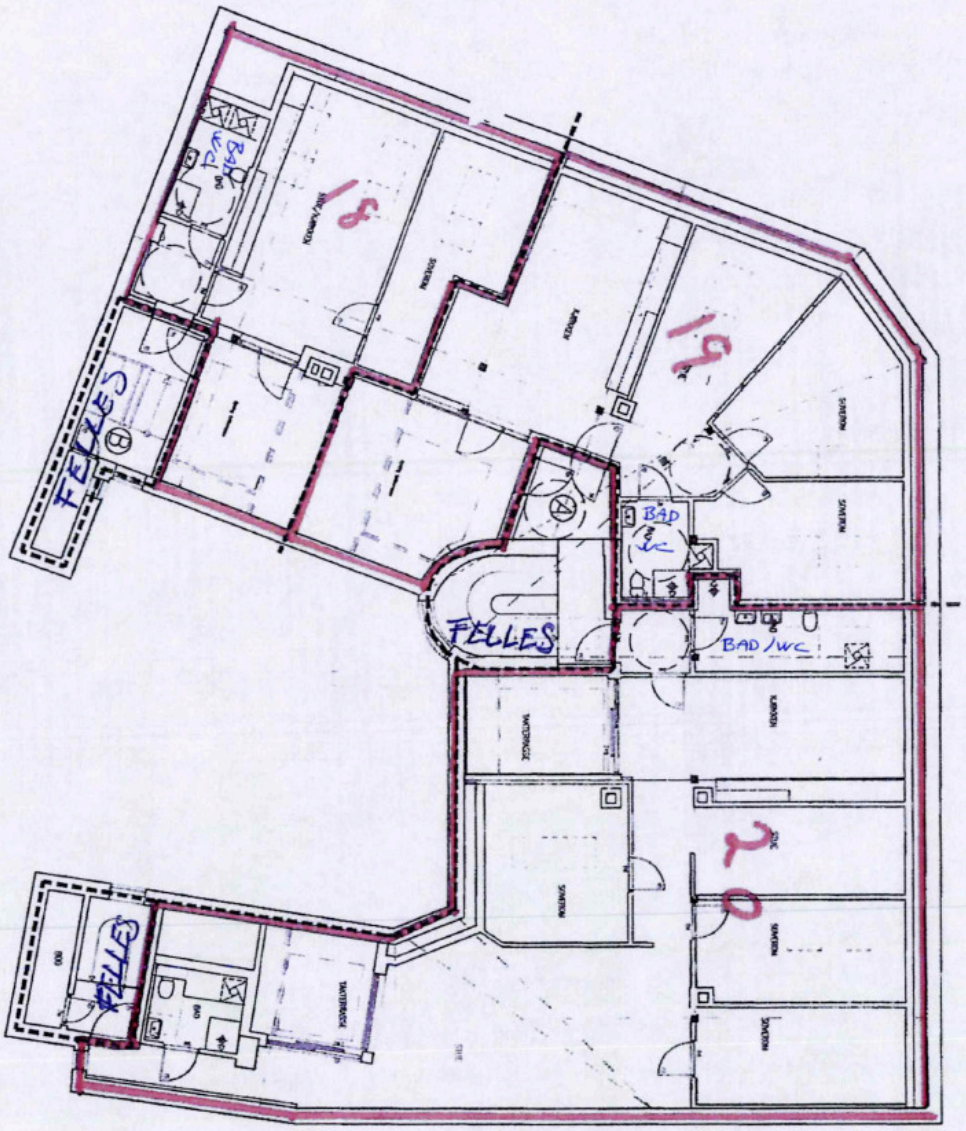
Gårds-/bruksnr: Oslo 0301-214/446
Adresse: Welhavens Gate 21 A, 21 B, 21 C, 0350 Oslo
Eiendomstype: Grunneiendom

Tegnforklaring grenselinjer:
- Nøyaktig måling
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet
- Uavklart grense (m. kvalitet)
- Fiktiv grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje punktfeste



VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Ukelhavens gt. 21
Gnr 214 bnr 446
Ny loftsplan



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 1 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

OSLO
(Sted)

(Sted)

26.07.16
(Dato)

(Dato)

Anette Svadberg
(Signatur eier 1)

(Signatur eier 2)

ANETTE SVADBERG
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. loftsutbygging

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Foreslått brøk	Foreslått brøk med 200 nye m2*
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/(1435+x)	53/1635 (3.2 %)
2**	144/1000 (14.4 %)		207/(1435+x)	207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/(1435+x)	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/(1435+x)	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/(1435+x)	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/(1435+x)	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/(1435+x)	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/(1435+x)	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/(1435+x)	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/(1435+x)	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/(1435+x)	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/(1435+x)	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/(1435+x)	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/(1435+x)	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/(1435+x)	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/(1435+x)	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/(1435+x)	45/1635 (2.8 %)
18*			68/(1435+x)	68/1635 (4.2 %)
19*			66/(1435+x)	66/1635 (4.0 %)
20*			66/(1435+x)	66/1635 (4.0 %)
SUM	1000/1000	1228	100.0 %	1635/1635

*Antakelse om at samlet boareal i de nye seksjonene blir 200 m2, i.e. x=200
**Cafeen betaler i dag ihht brøk på 144/1000, hvilket tilsier 207/1435
dersom man regner om til ny nevner med tenkt boareal

Seksjonsnummer: 2

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo 10.09.15
(Sted)

10.09.15
(Dato)

Gunhild Wisløff
(Signatur eier 1)

(Signatur eier 2)

Gunhild Wisløff
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

ØYVIND WISLØFF
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal,
enten scannet per email (k.n.engedal@ncmm.uio.no), eller til følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 3 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
(Sted)
25/7-16
(Dato)
(Signatur eier 1)
KIM NIKOLAI HARTLIEB ENGEDAL
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Oslo
(Sted)
25/7-16
(Dato)
(Signatur eier 2)
KATRINE BJØRNEBEK FRØNSDAL
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 4 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
(Sted)

.....
(Sted)

17.08.16
(Dato)

.....
(Dato)

Johanna Hals
(Signatur eier 1)

.....
(Signatur eier 2)

JOHANNA HALS
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

.....
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 5 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Drammen
(Sted)

5.09.2016
(Dato)

(Signatur eier 1)

For AP Finans og Invest AS

ARILD PEDERSEN
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

(Sted)

(Dato)

(Signatur eier 2)

(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 6 **i Welhavensgt 21 SE**

~~Jeg~~/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
(Sted)

26-07-2016
(Dato)

(Signatur eier 1)

BRIAN HERRING
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Oslo
(Sted)

26-07-2016
(Dato)

Grete Herring
(Signatur eier 2)

GRETE HERRING
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 7 i Welhavensgt 21 SE

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
(Sted)

(Sted)

5/8-2016
(Dato)

(Dato)

(Signatur eier 1)

(Signatur eier 2)

JORUND ØSTLAND MIDTUN
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 8 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
(Sted)

.....
(Sted)

31/7-16
(Dato)

.....
(Dato)

Olav W Thorset
(Signatur eier 1)

.....
(Signatur eier 2)

OLAV W THORSET
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

.....
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 9 i Welhavensgt 21 SE

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Sandefjord
(Sted)

2/10 - 2016
(Dato)

Mads Haavardsholm
(Signatur eier 1)

MADS HAAVARDSHOLM
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Sandefjord
(Sted)

2/10 - 2016
(Dato)

Tone E. Haavardsholm
(Signatur eier 2)

TONE E. HAAVARDSHOLM
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner original av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 10 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

GREBBESTAD, SVERIGE
(Sted)

25/7-16
(Dato)

FOR INVENOR AS
Kristian A. Adolfsen
(Signatur eier 1)

INVENOR AS
KRISTIAN A. ADOLFSEN
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

.....
(Sted)

.....
(Dato)

.....
(Signatur eier 2)

.....
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 11 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
.....
(Sted)

.....
(Sted)

7/9-2016
.....
(Dato)

.....
(Dato)

Nikolai Engedal
.....
(Signatur eier 1)

.....
(Signatur eier 2)

PER HEYERDAHL
.....
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

.....
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

~~Vennligst returner original av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:~~
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
✓12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 12 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
(Sted)

28/7-16
(Dato)

Ellen Merete Andersen
(Signatur eier 1)

ELLEN MERETE ANDERSEN
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

28/7-16
(Sted)

(Dato)

(Signatur eier 2)

(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 13 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
(Sted)
19.9.2016
(Dato)

(Signatur eier 1)

KJELL M. HASTHI
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Oslo
(Sted)
19/9-16
(Dato)

(Signatur eier 2)

PER GUNNAR SVÆREN
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 14 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
(Sted)

25.07.2016
(Dato)

Roger Grøndahl
(Signatur eier 1)

ROGER GRØNDAHL
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Oslo
(Sted)

25.07.2016
(Dato)

Victoria F Landmark
(Signatur eier 2)

VICTORIA FEARNLEY LANDMARK
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 15 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
(Sted)

24/7 -16
(Dato)

Aurora Eriksen
(Signatur eier 1)

VILDE AURORA ERIKSEN
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

.....
(Sted)

.....
(Dato)

.....
(Signatur eier 2)

.....
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 16 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo, Welhavensgate
(Sted)

24/07-2016
(Dato)

Majid Hebrahim
(Signatur eier 1)

MAJID AEBRAHIM
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

.....
(Sted)

.....
(Dato)

.....
(Signatur eier 2)

.....
(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Tabell 1: Nye sameierbrøker til godkjenning for reseksjonering ifbm. Loftsutbygging i Welhavensgt 21 SE

SNR	Nåværende brøk	Kjent p-rom / BOA ifbm salg	Ny brøk
1	40/1000 (4.0 %)	53	53/1635 (3.2 %)
2*	144/1000 (14.4 %)		207/1635 (12.7 %)
3	65/1000 (6.5 %)	96	96/1635 (5.9 %)
4	46/1000 (4.6 %)	64	64/1635 (3.9 %)
5	35/1000 (3.5 %)	50	50/1635 (3.1 %)
6	62/1000 (6.2 %)	90	90/1635 (5.5 %)
7	115/1000 (11.5 %)	167	167/1635 (10.2 %)
8	69/1000 (6.9 %)	93	93/1635 (5.7 %)
9	56/1000 (5.6 %)	78	78/1635 (4.8 %)
10	65/1000 (6.5 %)	95	95/1635 (5.8 %)
11	63/1000 (6.3 %)	93	93/1635 (5.7 %)
12	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
13	15/1000 (1.5 %)	23	23/1635 (1.4 %)
14	46/1000 (4.6 %)	65	65/1635 (4.0 %)
15	53/1000 (5.3 %)	76	76/1635 (4.6 %)
16	49/1000 (4.9 %)	75	75/1635 (4.6 %)
17	31/1000 (3.1 %)	45	45/1635 (2.8 %)
18		45	45/1635 (2.8 %)
19		60	60/1635 (3.7 %)
20		95	95/1635 (5.8 %)
SUM	1000/1000	1428	1635/1635

Seksjonsnummer: 17 **i Welhavensgt 21 SE**

Jeg/vi gir herved samtykke til endring av seksjonens sameierbrøk i henhold til Tabell 1 over.

Oslo
(Sted)

(Sted)

24/7-2016
(Dato)

(Dato)

Øyvind Riiser Evje
(Signatur eier 1)

(Signatur eier 2)

ØYVIND RIISER EVJE
(Navn eier 1 – vennligst bruk blokkbokstaver)

(Navn eier 2 – vennligst bruk blokkbokstaver)

Vennligst returner **original** av signert dokument til Styreleder Nikolai Engedal ved følgende adresse:
Nikolai Engedal
Welhavensgate 21A
0350 Oslo

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601940450
Vedlegg: Ja

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

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
885209572	WELHAVENSGT 21 SAMEIE		v/OBOS Postboks 6668 St Olavs plass, 0179 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	214	446

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 54821 Tinglyst: 20.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

14.01.2016 14.37

Side 1 av 1

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	446		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
885209572	Welhavens gt 21 Sameie		

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				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18	N	202		28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK		202		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 202 **= 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.

En ny næringsseksjon (18) opprettes av fellesareal på loft.
Nevneren økes tilsvarende den nye seksjonen 18s BRA.

Signaturer

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

Roger Gamlehl Wilhelm Gram

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
05.01.2016
Etter avtale med Marius A. Rød
21.12.2015
Rett kopi bekreftes
Marius A. Rød
Advokat
Marius A. Rød

5. Egenerklæring

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 seksjoneringsbegjæringen:
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 19/11-15		ROGER GRØNDAHL	
Oslo 19/11-15		NIKOLAI ENGEDAL	

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. 19/11-2015	Roger Grøndahl	ROGER GRØNDAHL
Oslo 19/11-2015	N. Engedal	NIKOLAI ENGEDAL

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	**446**		1-20	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
8.1.16		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.

Bekreftet kopi
Marius A. Rod
Advokat

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

11/23/2015 Utskrift

Kartverket

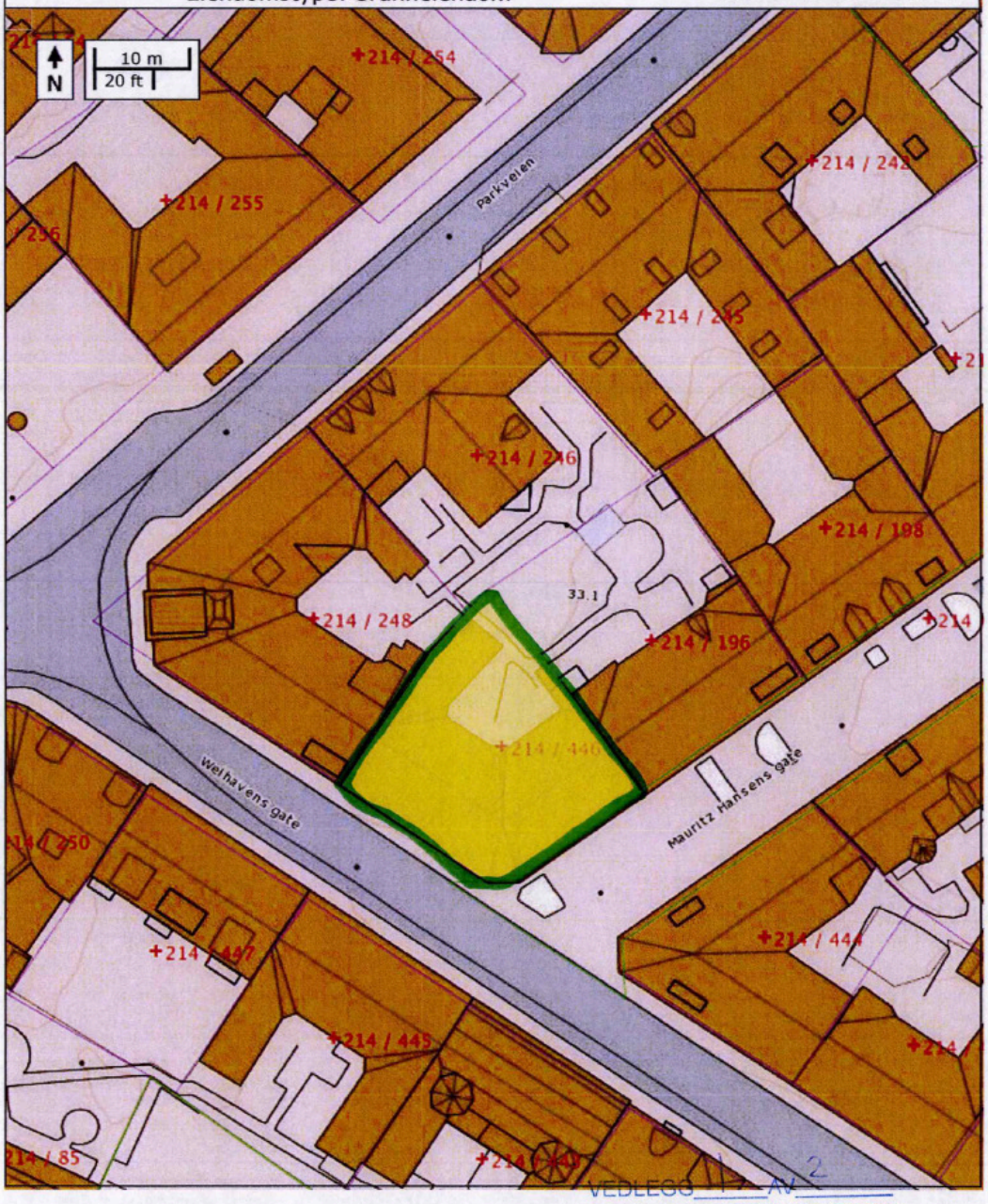
Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Dato:
23/11 2015

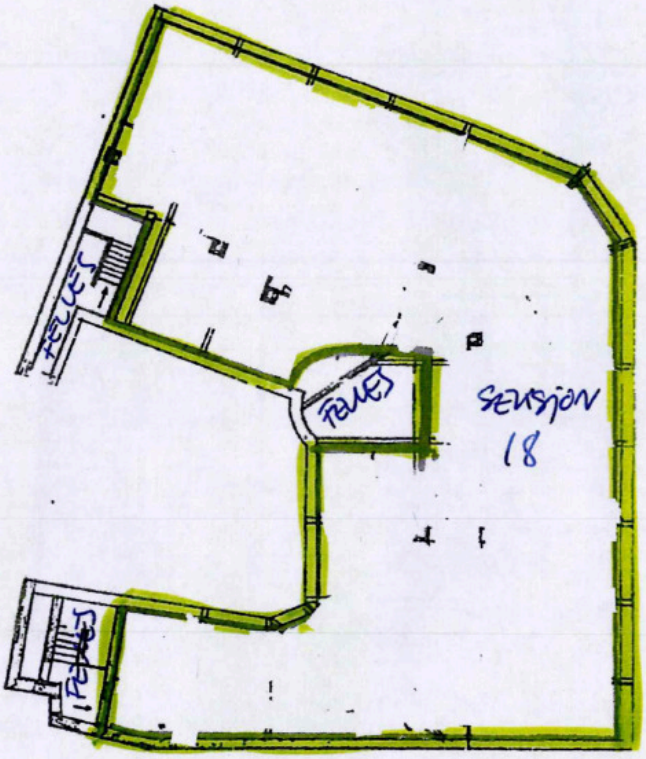
Gårds-/bruksnr: Oslo 0301-214/446
Adresse: Welhavens Gate 21 A, 21 B, 21 C, 0350 Oslo
Eiendomstype: Grunneiendom

Tegnforklaring grenselinjer:
- Nøyaktig måling
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet
- Uavklart grense (m. kvalitet)
- Fiktiv grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje punktfeste



VEDLEGG 11 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

WELHAVENS GT. 21
GNR 214, BNR 446
LOFTSPLAN



WELHAVENSGT. 21
LOFTSPLAN

MÅLESTOKK 1:200

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

A1

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

31.AUG.84 043658

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	214	446		Oslo

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Gunhild Wisløff	271037
	Hans Meier Haugen	281239
	Lilla Gunn Haugen	260338
	Dag Colle	250553
	Karsten Gjetøy	311028
	Svein Erik Drangeid	300657
	Erik Stousland	010960
	Ingeborg Bodolai	140261

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).
Fullmakter

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1000	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	40	21		
2	N	144	22		
3	B	80	23		
4	B	46	24		
5	B	115	24		
6	B	115	26		
7	B	115	27		
8	B	115	28		
9	B	56	29		
10	B	65	30		
11	B	63	31		
12	B	46	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: Oslo
Sted: 12/7-1984

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
for h.r.adv. E.M. Torkildsen iflg. fullmakt
Dag Thorstensen
Dag Thorstensen
advokatfullmektig

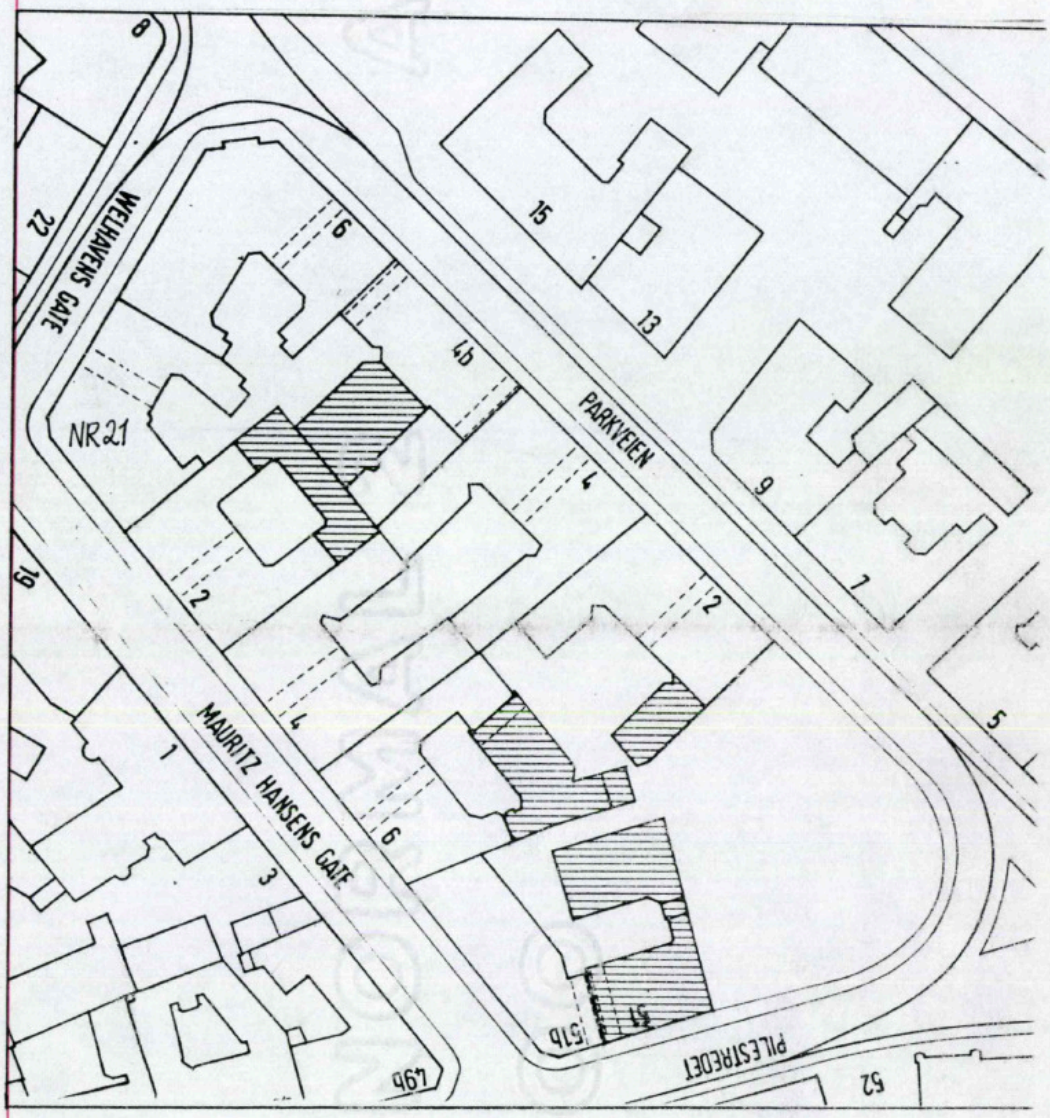
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsen GRENSEN 3 P.b. 335 Sentrum - 0101 Oslo 1		

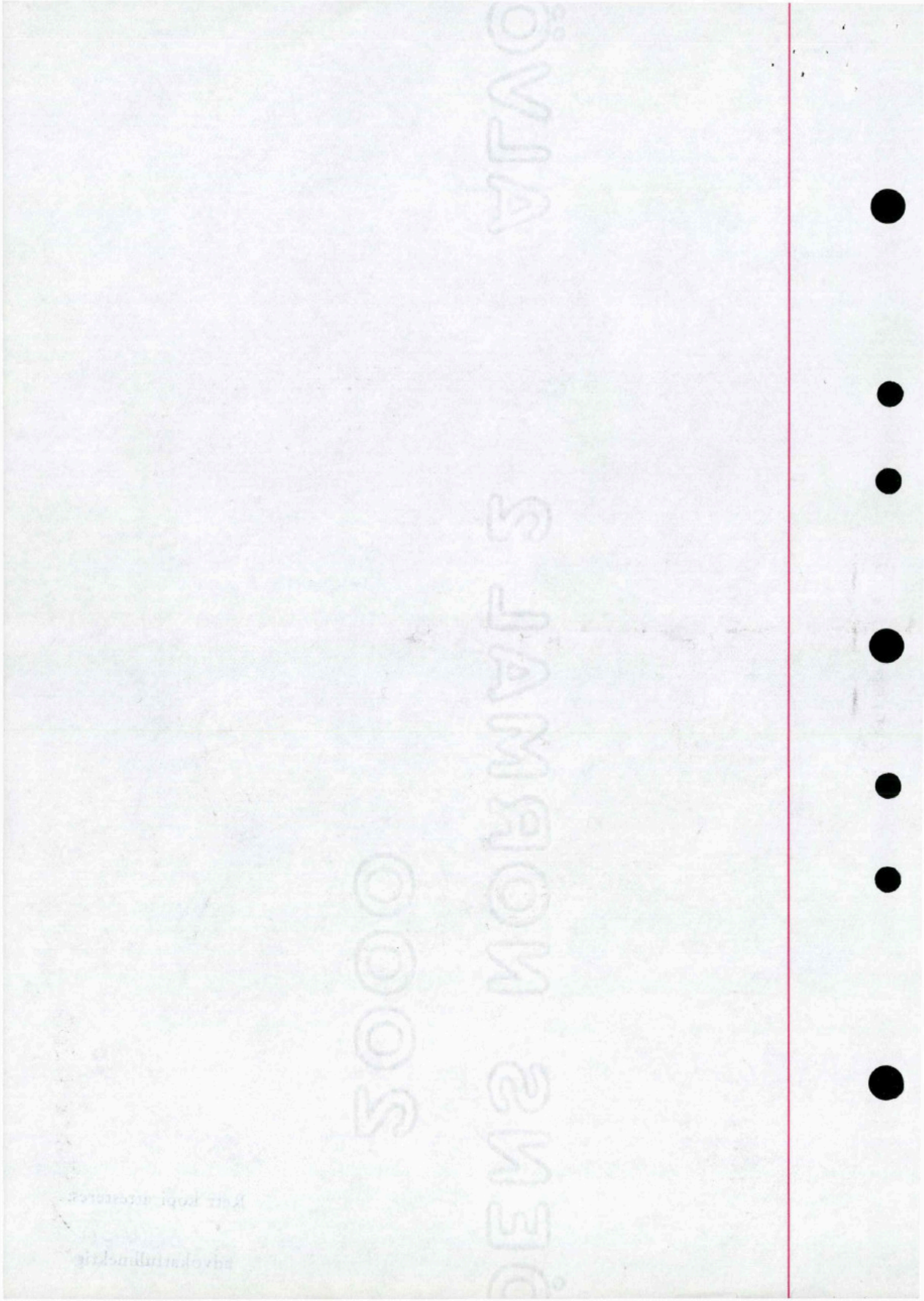
Rett kopi attesteres:
advokatfullmektig

1.

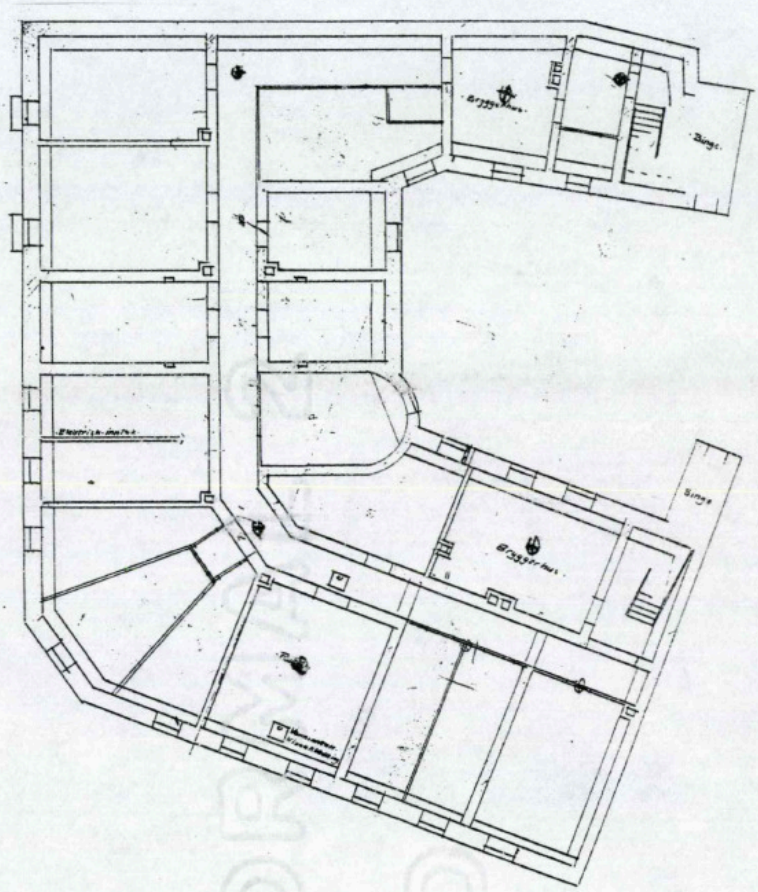
OVERSIKTSPLAN



Rett kopi attesteres:
advokatfullmektig



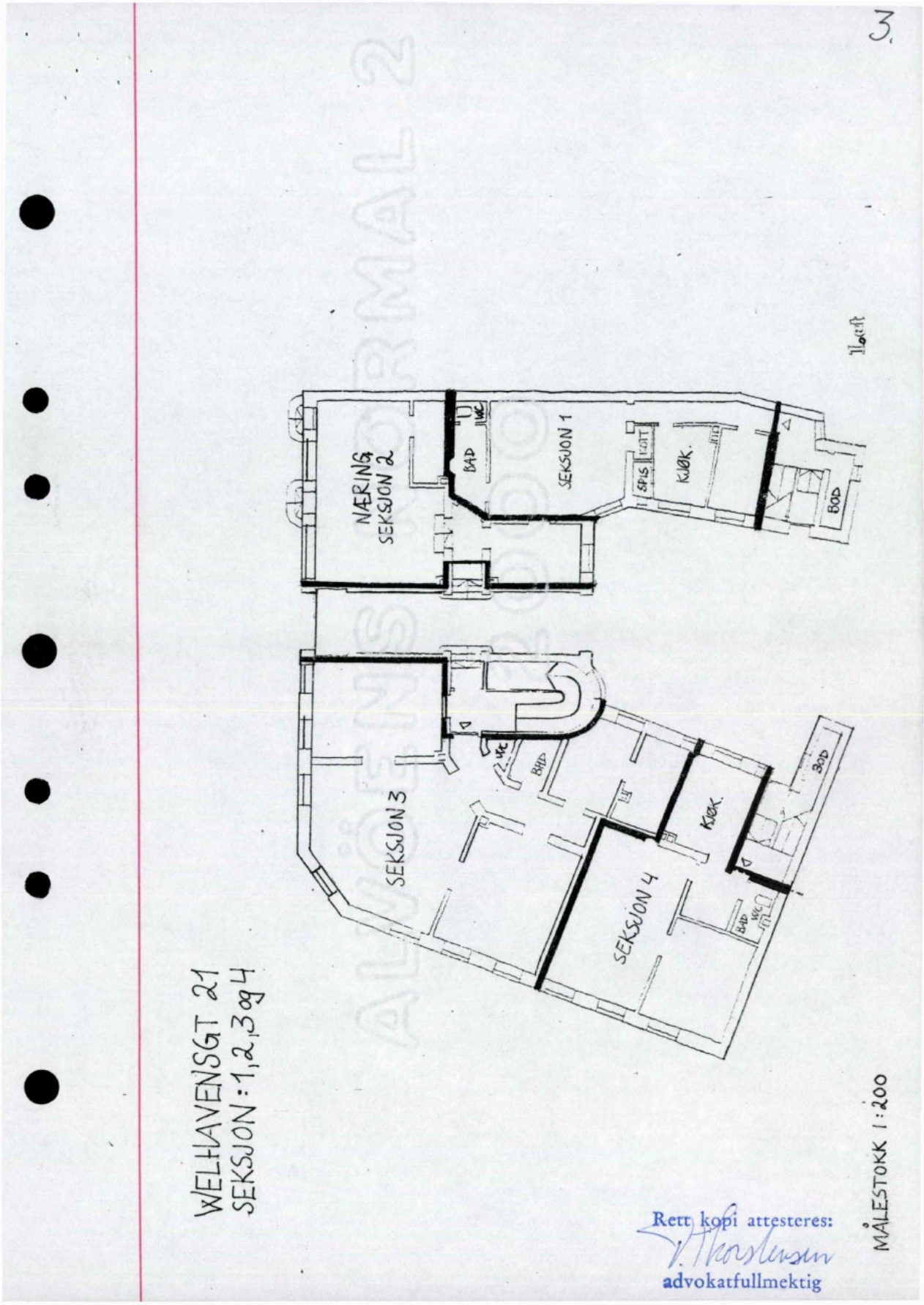
2.



WELHAVENSGT 21.
KJELLER

MÅLESTOKK 1:200

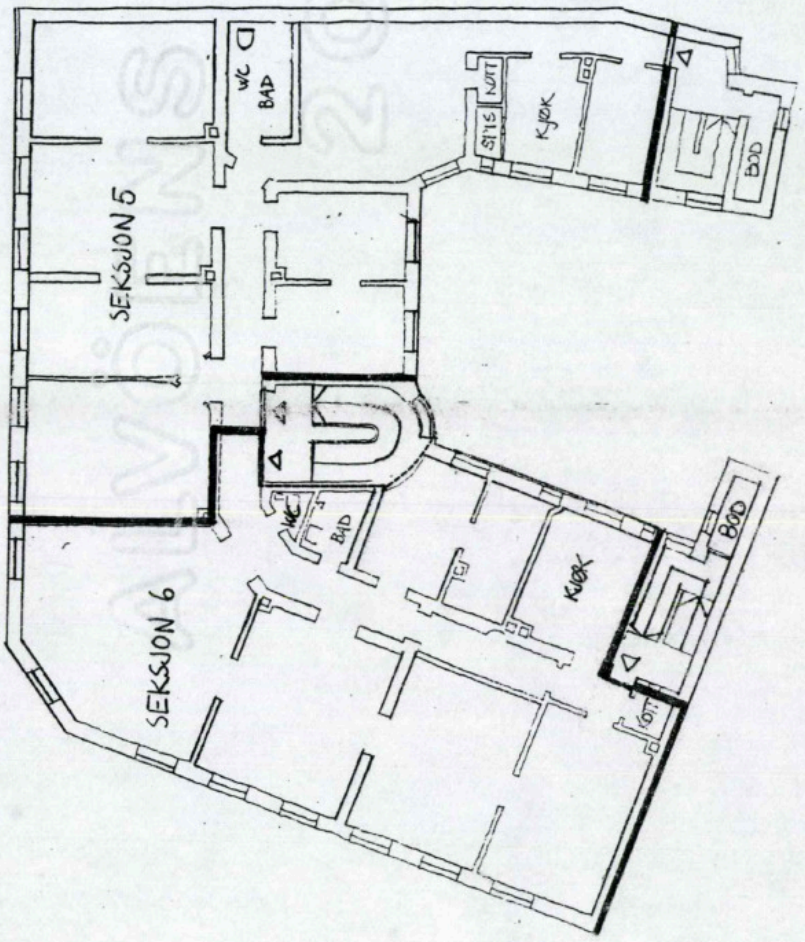
Rett kopi attesteres:
V. Thaskensen
advokatfullmektig



Rett kopi attesteres:
advokatfullmektig

4

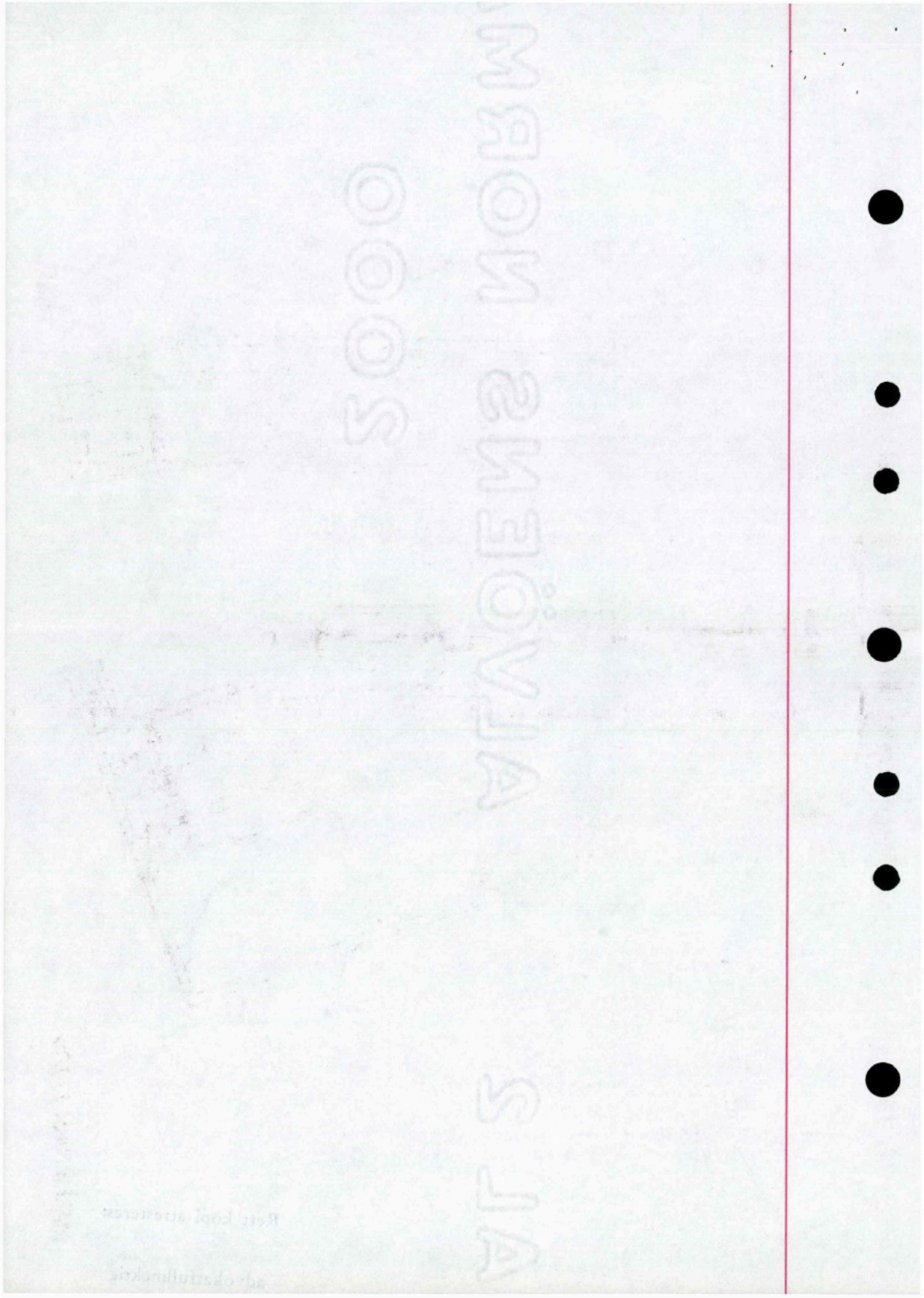
2.ET.



WELHAVENSGT. 21
SEKSJON: 5 og 6

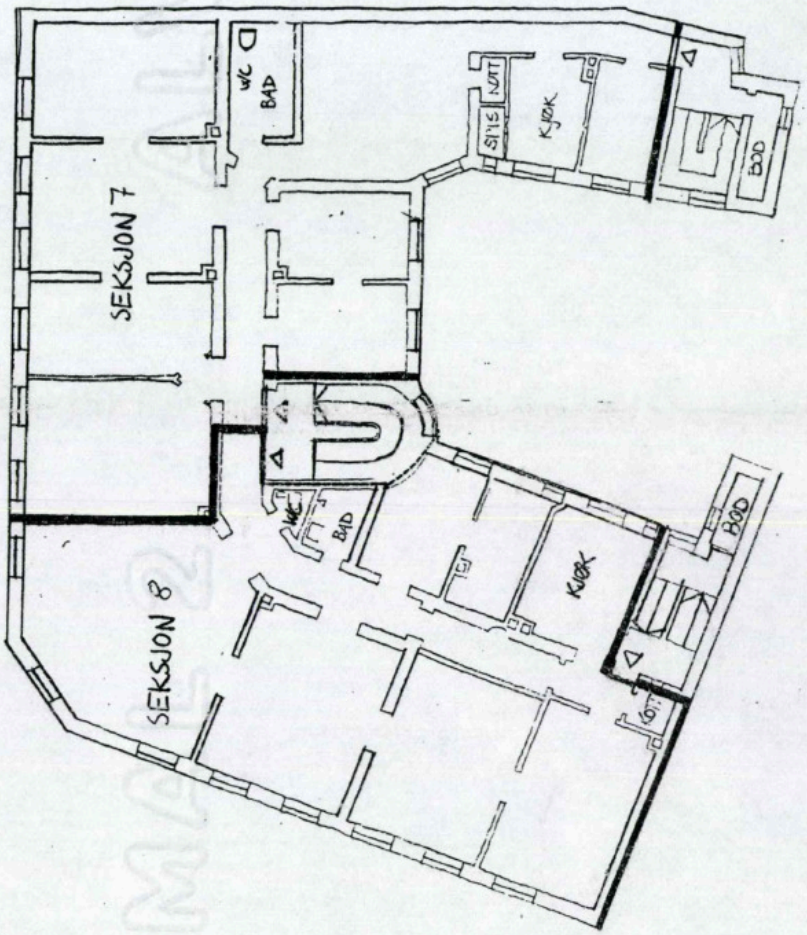
MÅLESTOKK 1:200

Rett kopi attesteres:
advokatfullmektig



5.

3ET.



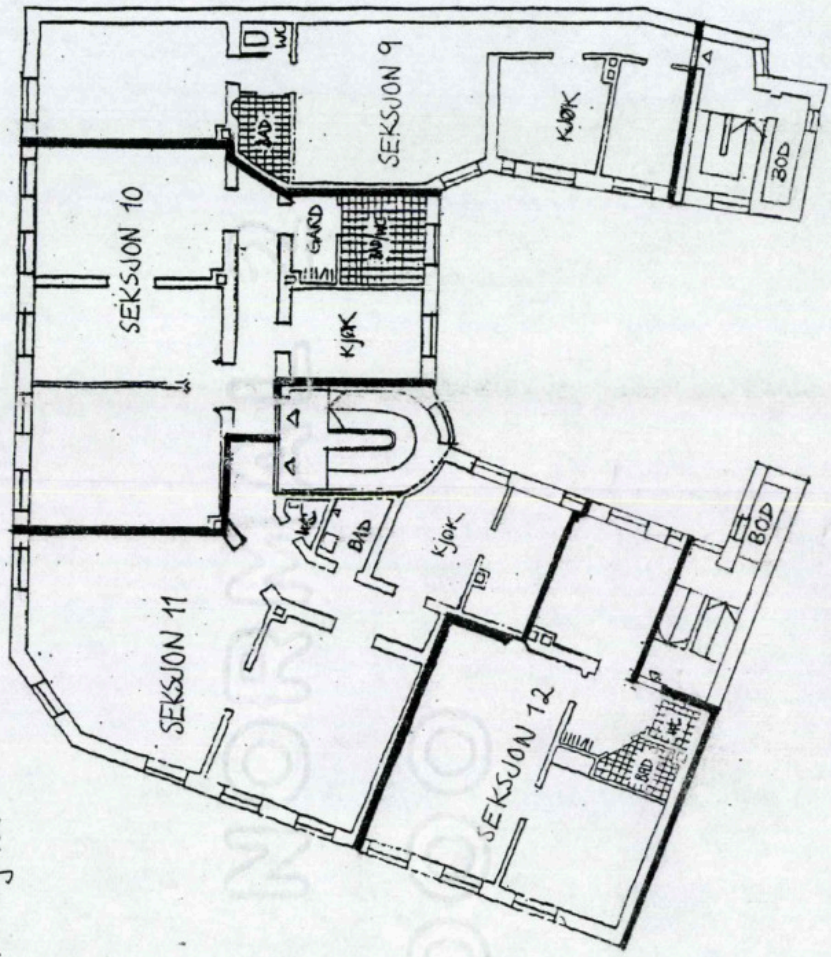
WELHAVENSGT. 21
SEKSJON: 7 og 8

MÅLESTOKK 1:200

Rett kopi attesteres:
V. Thorsen
advokatfullmektig

6.

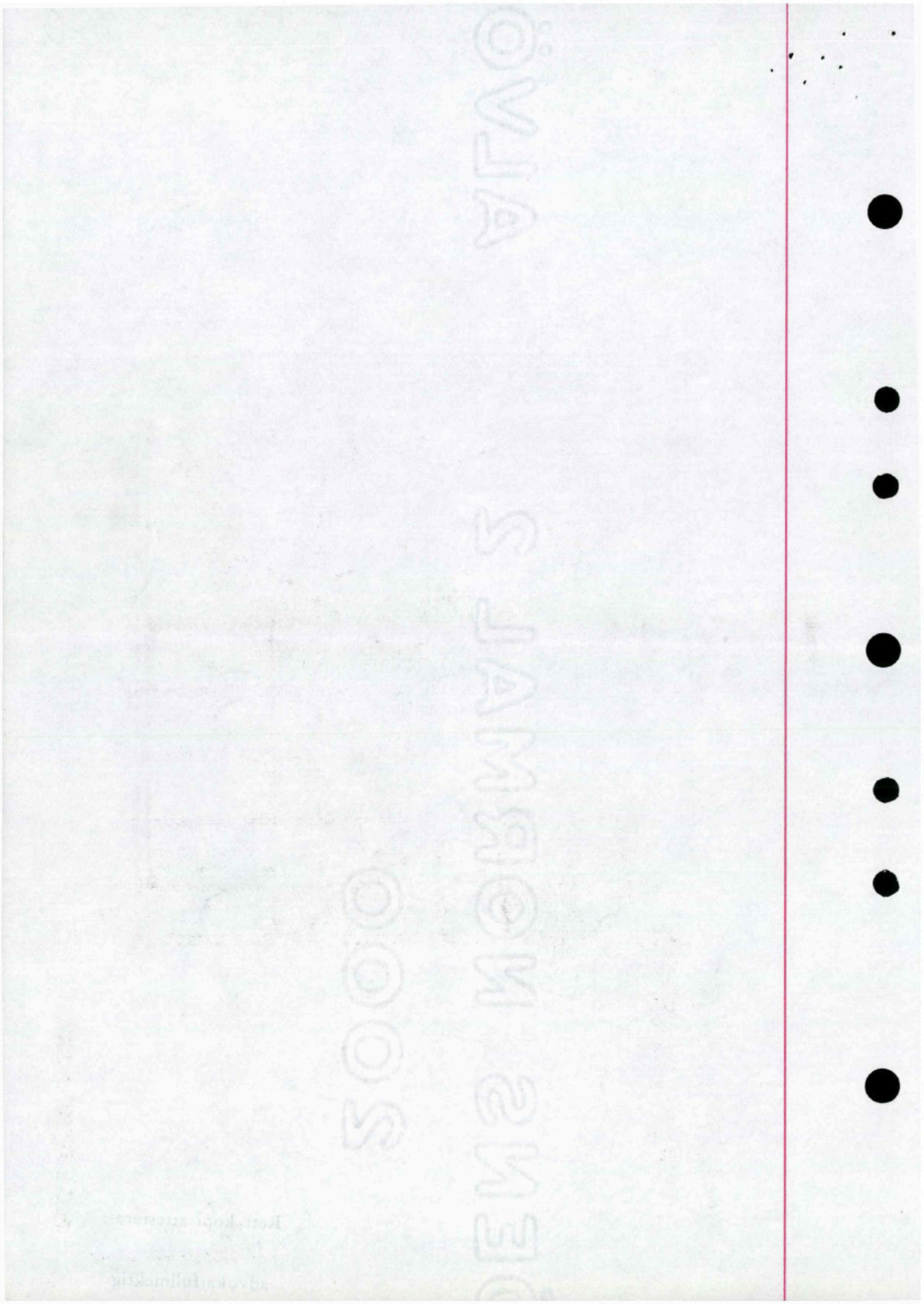
Bad

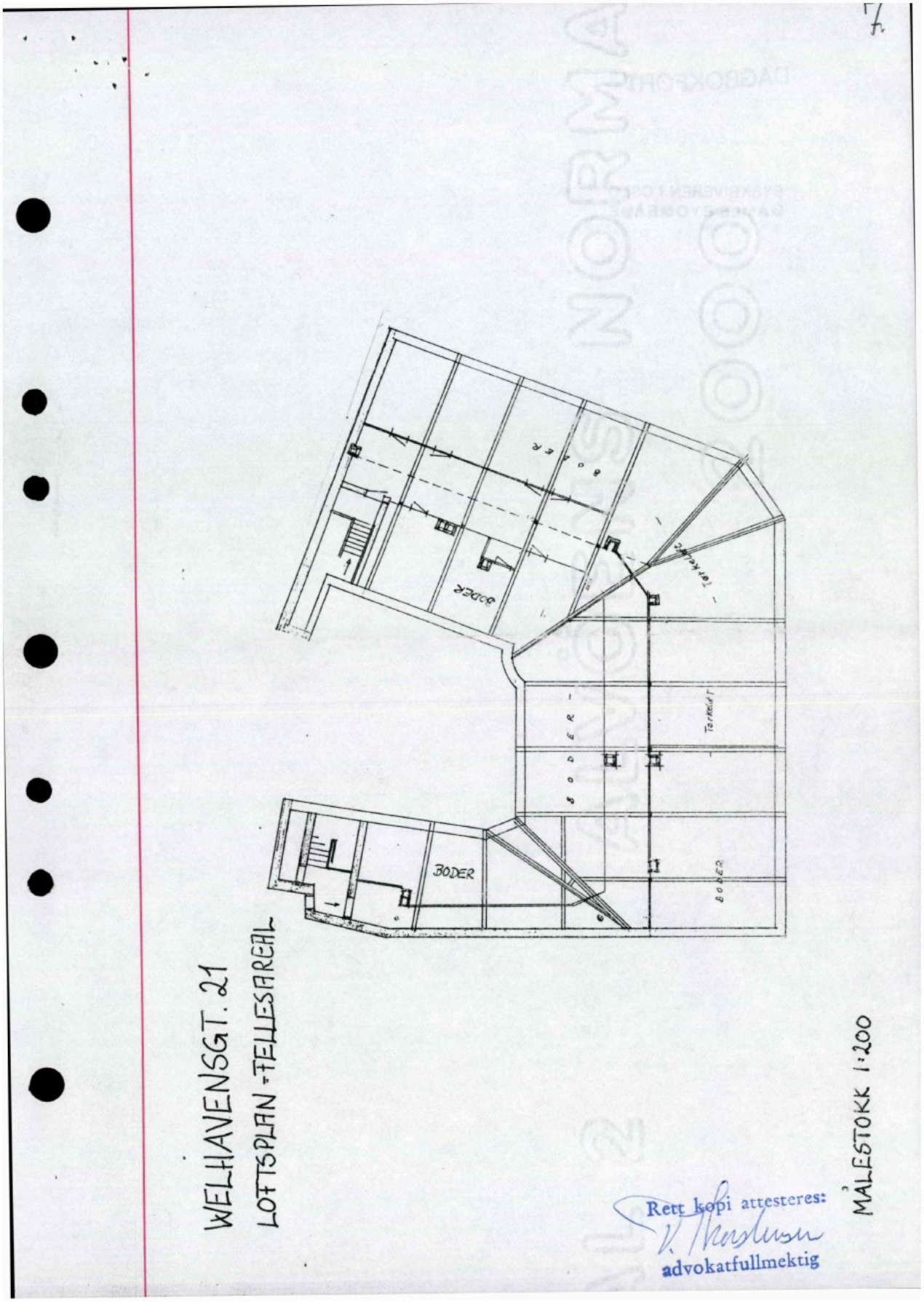


WELHAVENSGT 21.
SEKSJON: 9, 10, 11 og 12

MÅLESTOKK: 1:200

Rett kopi attesteres:
advokatfullmektig





WELHAVENSGT. 21
LOFTSPLAN - FELLESAREAL

MÅLESTOKK 1:200

Rett kopi attesteres:
advokatfullmektig

DAGBOKFØRT

31.AUG.84 043658

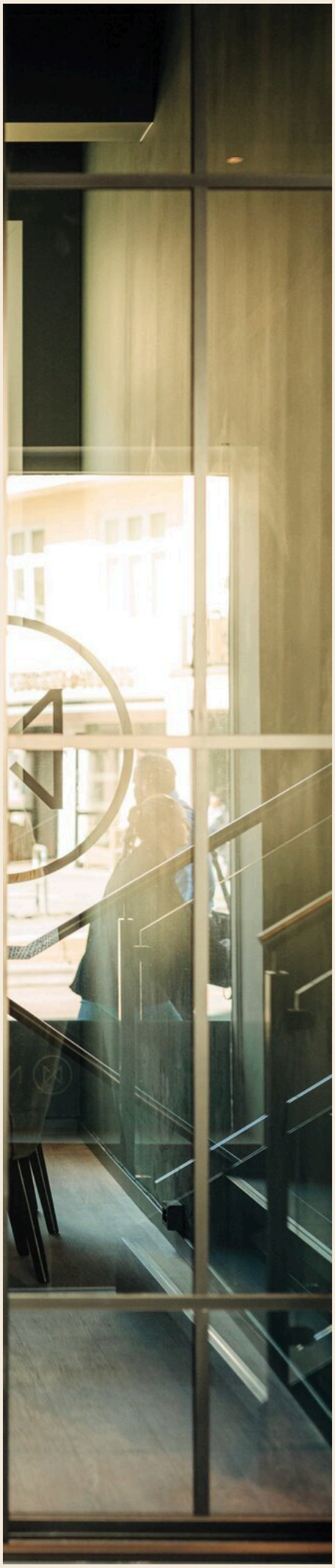
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0601/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Welhavens gate 21A 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 446, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bjørn Johan Grini

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
b.grini@nordvikbolig.no
413 98 533