



Welhavens gate 10

— Velkommen til

Welhavens gate 10



— Homansbyen

Tiltalende og moderne 2R | Stor sørvestvendt balkong | Heis | Vender mot bakgård | V.v inkl. i FK | Parkeringsleie*

Prisantydning	6 100 000,-
Fellesgjeld	99 000,-
Omkostninger	9 221,-
Totalpris	6 208 221,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 851,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1992
Tomt	1 900 kvm, eiet
Megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Welhavens gate 10!

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet ved Homansbyen, med kort vei til alle byens fasiliteter. Her bor du i et veletablert boligområde, samtidig som du har gangavstand til Karl Johan, Bislett og Bogstadveien. Leiligheten vender i sin helhet mot pen og rolig bakgård, og fremstår som moderne og tidsriktig, med fine fargevalg.

Kort fortalt:

- Stor solrik balkong med sol fra ca. kl. 10-20 (med unntak av mellom 15-16)
- Varmelampe på balkong
- Heis
- Ny en-stavs parkett fra 2019 (varmefolie i entré fra 2022)
- Kjøkken nytt i 2018
- Bad oppgradert i 2016
- Byttet jordfeilbrytere i 2022
- Varmtvann inkl. i felleskostnader
- Ingen dokumentavgift
- Mulighet for leie av garasje plass*

Velkommen!

Arealer og innhold

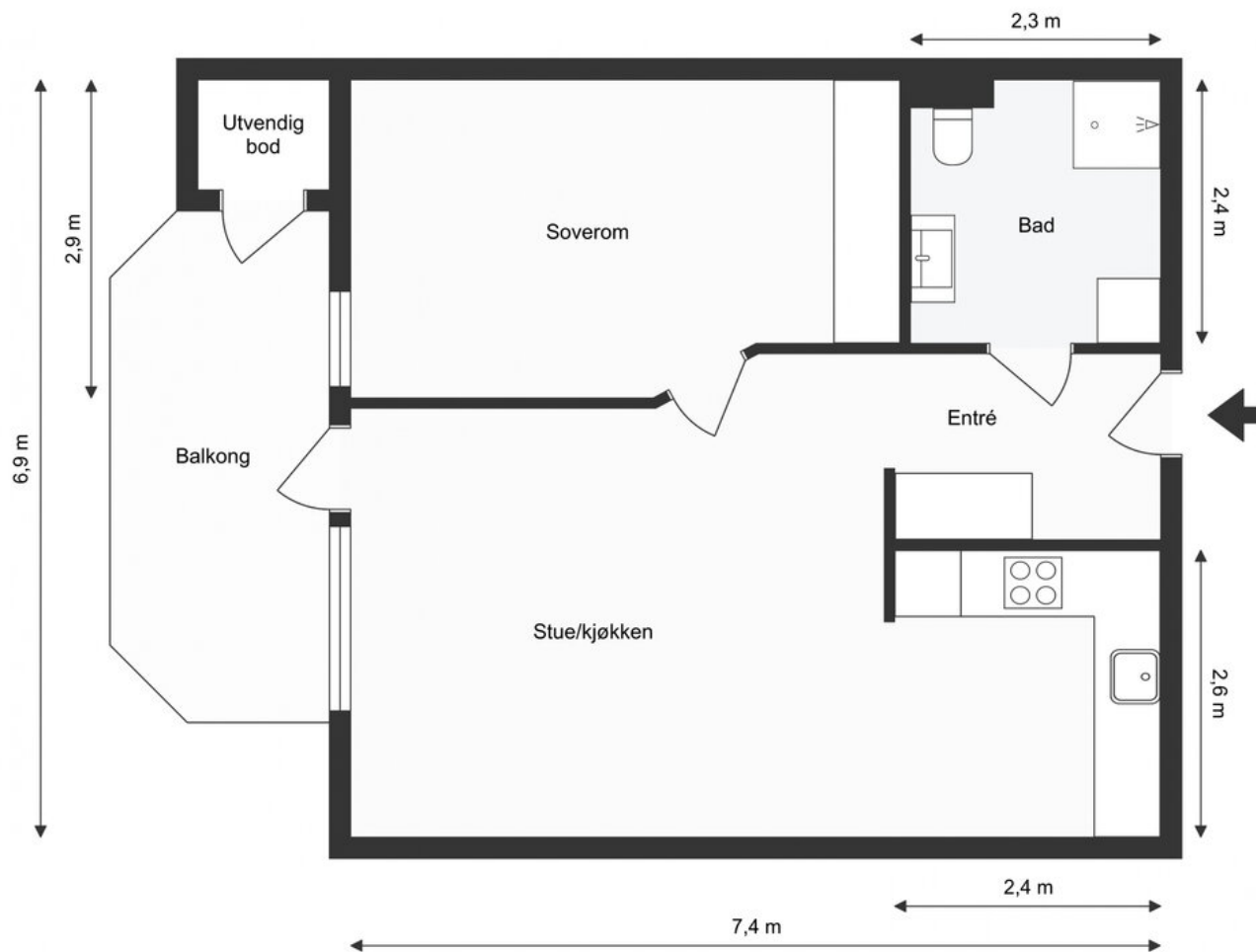
BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 9 kvm. Sørvestvendt balkong på ca. 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

3. Etasje



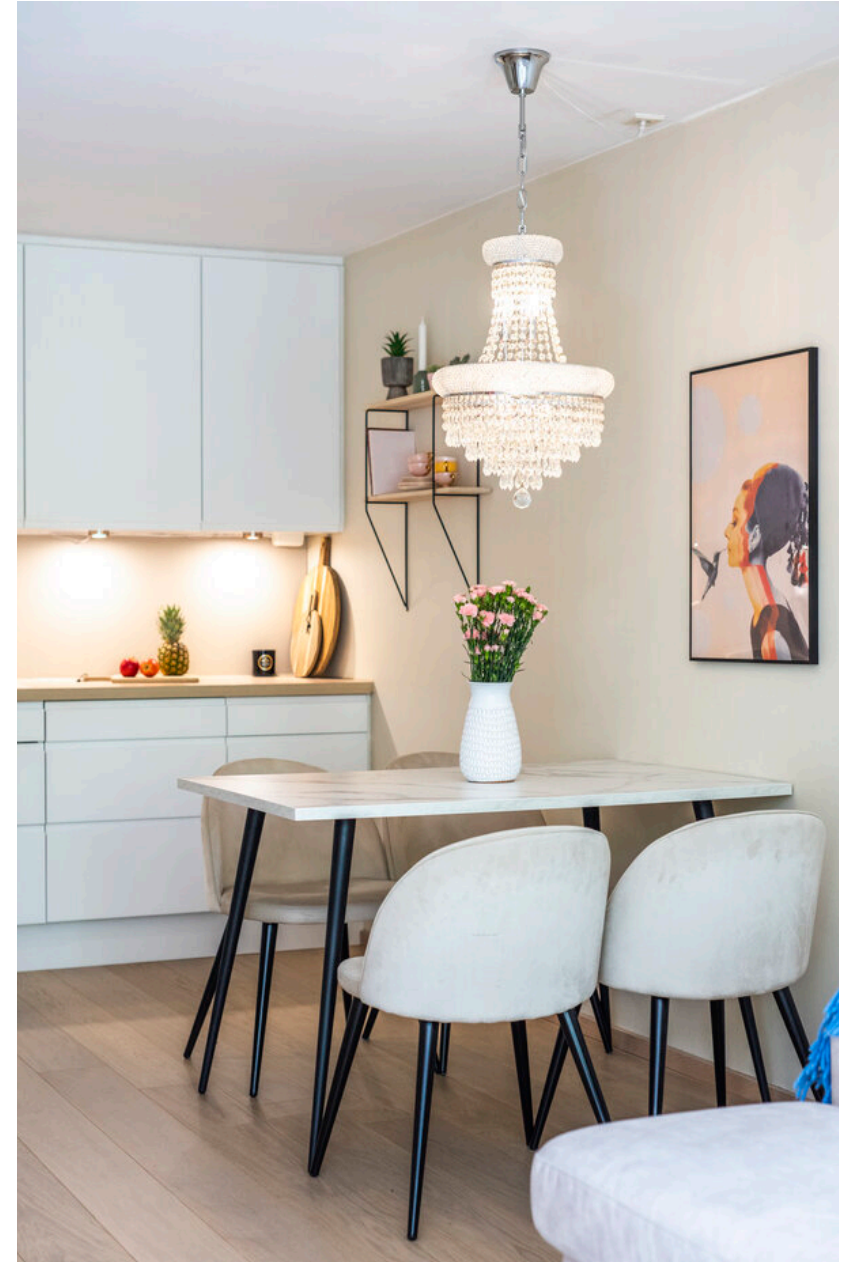
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS





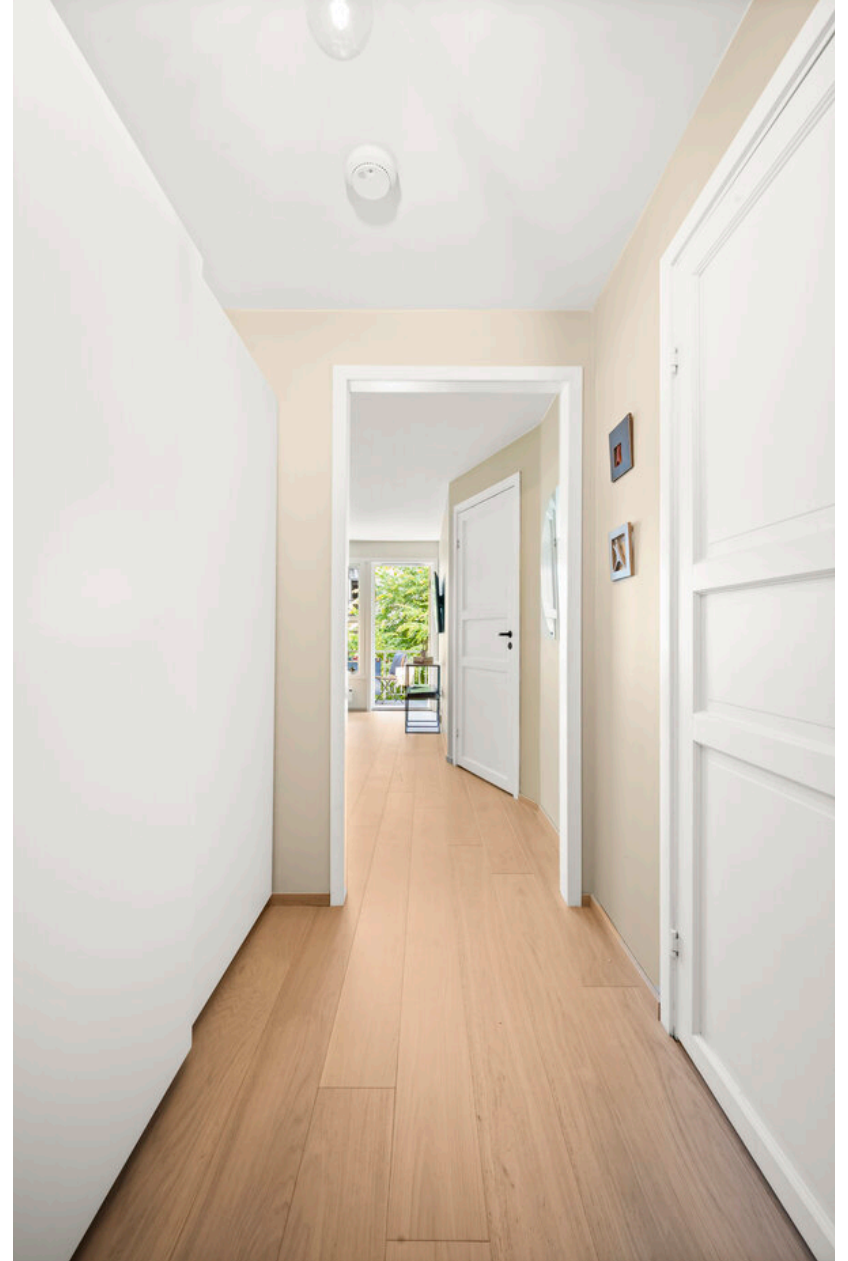






















Informasjon

Welhavens gate 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0501/24

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Welhavens gate 10, 0350 OSLO

Gnr 214, bnr 435, snr 1 i Oslo kommune

Andelsnr 20 i Borettslaget Welhavens gate 10-14, org.nr. 948994496

Selger

Anna-Helen Vindenes Leivestad

Kjøpesum og omkostninger

6 100 000,- (Prisantydning)

99 000,- (Andel av fellesgjeld)

6 199 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

7 981,- (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)

9 221,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))

19 621,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

6 218 621,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))

6 229 021,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1992

Etasje

3

Antall soverom

1

Innhold

3. etasje, 51 kvm BRA-I: entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 kvm samt en utvendig bod på ca. 1 kvm.

Entré:

Innbydende entré med god plass til yttertøy i stor skyvedørsgarderobe. Det er behagelig gulvvarme via varmemefolie fra 2022 i entréen.

Stue:

Lys og åpen stue/kjøkkenløsning med plass til sofagruppe med tilhørende møblement, spisebord m.m. Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp, og utgang til balkong.

Balkong:

Herlig sørvestvendt balkong på ca. 9 kvm med plastheller lagt på betongdekke. Plass til utemøblement og grill. Videre er det tilgang til en bod på ca. 1 kvm.

Kjøkken:

Stilrent og moderne kjøkken fra 2018 bestående av slette lyse fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har rikelig med skapplass, integrerte hvitevarer og nedfelt oppvaskkum.

Malte overflater mellom overskap og benk. Nedfelt induksjon platetopp.

Ventilator til sentralt anlegg over kokeplass. Integrert stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Montert waterguard.

Det anbefales montering av komfyrvakt.

Bad:

Delikat flislagt baderom med gulvvarme. Innredning med dusj på gulv med innfellbare glassdører, servantinnredning, vegghengt klosett og skap med speil og lys montert på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk punktavsug, tilluft fra luftespalte under dør.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderober.

Medfølgende skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Standard

Innvendige overflater:

- Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett.
- Innvendige vegger og tak er malte slette flater.
- Romhøyden i stue/kjøkken er 2,35 meter.

Våtrom:

Badet i leiligheten er opprinnelig i fra 1992, men i 2016 ble badet oppgradert med ny smøremembran, membranmansjetter, fliser og innredning. Flislagte vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv. I dusjsonen er det et sluk fra 1992.

Membranen/tettesjiktet på badet ble oppgradert i 2016 med ny smøremembran og mansjetter. Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, en servantinnredning, et vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

Tekniske installasjoner:

- Vannrørene i leiligheten er kobberør fra byggeår og via en inspeksjonsluke i entréen er det tilgang til stoppekranene til leiligheten. På kjøkkenet er det installert en automatisk stoppekran med fuktsensor på kaldtvannstilførselen som har som hensikt i å stoppe lekkasjevann fra oppvaskmaskinen.
- Avløpsrørene er fra byggeår. Eier kjenner ikke til hvordan leiligheten får tilført varmt forbruksvann. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.
- På badet og kjøkkenet er det ventilasjonsavtrekk koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Tilluft/friskluft inn til leiligheten blir ført via luftespalter over vinduer.
- Varmekabler fra 1992 i gulv på bad. Varmefolie fra 2022 i entréen. Vegghengt

panelovn i stuen.

- Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Av kjente arbeider på det elektriske anlegget ble sikringene i sikringsskapet, foruten hovedsikringen bytter i 2022 samtidig som det ble lagt varmemefolie i gulvet i entréen. Ellers ble det utført mindre arbeider på kjøkkenet i 2018. Ut over dette foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske arbeidet som er utført i leiligheten.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TGIU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Tekniske installasjoner > Varmesentral

Eier kjenner ikke til hvordan leiligheten får tilført varmt forbruksvann. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming

Varmekabler fra 1992 i gulv på bad. Varmefolie fra 2022 i entréen. Vegghengt panelovn i stuen. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er fra 1992 og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket bærer preg av rustdannelse. I slukhalsen er det etablert en slukmansjett fra arbeidene med ny membran i 2016, dog er ikke denne mansjetten tilknyttet sluket på en fagmessig måte, og løsningen slik den står utgjør en fare for

lekkasjer i overgangen mellom mansjett og sluket dersom vannstanden i sluket forhøyes.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Dusjbatteriet/landebatteriet har løs regulator og slangen er ødelagt (se bilder i rapporten).

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenventilatoren som er montert på kjøkkenet er feil type ventilator ettersom ventilatoren har en avtrekksmotor, men den riktige typen ventilator skal kun ha et spjeld da det allerede er et mekanisk avtrekk i bygget. Ved å ha en avtrekksvifte med motor koblet på et slik anlegg vil dette føre til turbulens eller ubalanse i anlegget som vil redusere ventilasjonseffekten i andre leiligheter koblet på samme anlegg.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Av kjente arbeider på det elektriske anlegget ble sikringene i sikringsskapet, foruten hovedsikringen bytter i 2022 samtidig som det ble lagt varmemefolie i gulvet i entréen. Ellers ble det utført mindre arbeider på kjøkkenet i 2018. Ut over dette foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske arbeidet som er utført i leiligheten. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Vinduer

Vinduet på soverommet subber i vinduskarmen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Fallforholdet på gulvet er begrenset, og ikke ihht. byggt tekniske forskrifter.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved inspeksjon via ventilasjonsluken ble det påvist at det er brukt dampsperre (plastfolie) på baksiden av gipsplatene på badet, som er smørt med smøremembranen på baderomssiden. Dette fører til at gipsplatene blir tettet med vannrette sjikt på hver side, som kan føre til kondensopsamlinger i dette sjiktet, som igjen kan føre til fuktrelaterte skader. Det ble ikke påvist noen fuktrelaterte skader eller utslag for fukt ved fuktmåling og inspeksjon i området ved inspeksjonsluken, men det kan ikke gis noen garanti for tilstanden ellers rundt i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere

informasjon om tilstandsgrad.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ifølge tidligere eiere og vedlagt dokumentasjon: Badet ble overflateoppusset i juni 2016. Gulv og deler av vegger var flislagt. Veggflisene ble fjernet og veggene ble sparklet. Gulvflisene ble grundig rengjort før videre behandling. Det ble lagt en ny membran på gulv. Membran ble lagt på vegger. Arbeid utført av: Lørenskog Rørleggerfirma (Mentor Krasniqi), ifølge tidligere eier

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Membran ble lagt på gulv og vegg (tidligere gulvmembran ble ikke brutt), ifølge tidligere eier og vedlagt dokumentasjon.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Styret i borettslaget har informert om at det kom inn vann i kjelleren i mai 2024 grunnet ekstremt nedbør. Dette ble fulgt opp med rørlegger som tettet noen avløpsrør uten lokk, som kreves ved ekstremt nedbør.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært lekkasje fra balkonger i 6. etasje. Det er fullført full rehabilitering av alle balkonger i 6. etasje, og fullført utskifting av tak på siden som vender mot bakgård. Arbeid gjennomført i perioden januar-april 2024.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert jordfeilbrytere på hele det elektriske anlegget i leiligheten mai 2022, ifølge tidligere eier og vedlagt dokumentasjon.

Arbeid utført av: Storm Elektro AS

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier: Rejlers Elsikkerhet AS utførte el-tilsyn av elektrisk anlegg 24.01.2022. Ifølge årsrapport for 2024 er det også gjennomført el-kontroll i løpet av 2023-2024. Se vedlagt "Årsmøte 2024" side 8.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført full rehabilitering av alle balkonger i 6. etasje. Utført utskifting av tak på siden som vender mot bakgård. Arbeid ble gjennomført i perioden januar-april 2024.

Arbeid utført av: Oslo Entreprenørbedrift AS (OSEB)

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1992 med bærende veggkonstruksjoner av betong. Fasadene er forblendet med teglstein. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt balkongdør i tre fra byggeår utført med 2- lags glass.

Sørvestvendt balkong på 9 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en delvixs utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med rekkverk av galvanisert stål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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

gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i gulv på bad. Varmefolie fra 2022 i entréen. Vegghengt panelovn i stuen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 851,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3.851,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett (Telia), trappevask, vektertjeneste, bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 534 496,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 5 831 083,- pr. 2022

TV/Internett/Bredbånd

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Styret har inngått en avtale om bredbånd og internett med Telia som gir andelseierne raskt bredbånd og fleksibilitet. Denne avtalen gir hver andelseier TV (50 poeng) og 100 Mbs bredbånd som standard. Denne avtalen gir også andelseierne fleksibilitet mulighet for å velge bort TV eller bredbånd hvis de ikke ønsker dette. Andelseierne som ikke ønsker TV får hele 750 Mbs bredbånd inkludert. Andelseiere som ikke ønsker bredbånd får hele 110 poeng TV-pakke, altså over dobbel så stor TV-pakke. I tillegg kan andelseiere oppgradere både TV og internett om de ønsker.

Borettslaget

Om borettslaget

Welhavensgate nr. 10 borettslag består av 63 leiligheter med adresse Welhavens gate 10-12-14.

Første innflytting skjedde i 1992.

Bygården er også organisert som et sameie med følgende oppdeling;
 Seksjonsnummer 1 er Borettslaget Welhavensgate nr. 10.
 Seksjonsnummer 2 og 4 er forretningslokalene i 1.etasje.
 Seksjonsnummer 3 er garasjeseksjonen. Jf egne vedtekter for sameiet.

Vaktmester:

Borettslaget har avtale med Asker- og Bærum Vaktmestertjeneste.

Vektertjeneste:

Borettslaget har avtale med Securitas om vektertjeneste. Vekter skal kontrollere borettslagets områder 1 gang mellom kl. 1800 og kl. 0600 hver dag.

Renhold:

Borettslaget har avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS om renhold av fellesarealene.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024: Skifte tak og skifte av membran, belysning i fellesarealer, byttet / fornyet alle brannslukningsapparater, byttet til strømsparende belysning i garasje og bodanlegg.

2023 Elektrisk anlegg på heis modernisert

2022 Alle heiser fornyet

2021: Byttet avtrekksvifte til Welhavensgate 14

2020: Byttet vinduer og verandadører på midtre leiligheter i 6.etasje. Skiftet hovedvifte ventilasjon.

2019: Lading infrastruktur garasje. Flislegging 1.etasje. Nye lamper oppganger. Elektriske døråpnere.

2018: Vedlikehold tak og takvinduer, rensing takrenner.

2017: Rens ventilasjon.

2016: Malt fasade.

2015: Malt fellesarealer.

2014: Byttet inngangsdører.

2012: Nytt brannvarslingsanlegg. Etterfylt alle brannslukningsapparater. Nytt callinganlegg.

2008: Kontroll/repasasjon ventilasjonsanlegg.

Soilrør er av PVC dermed fortsatt innenfor normal levetid.

Sikringer for fellesområder byttet i senere år.

Styret har bla. arbeidet med følgende saker siste år:

- Byttet sirkulasjonspumpe og tilbakeslagsventil for varmtvannet
- Hentet inn tilbud og forhandlet ny felles TV- og bredbåndsavtale
- Byttet vifte for Welhavens gate 14 på garanti og byttet kontrollmodul for viften
- Fortsatt arbeid med en komplisert fuktskade

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i borettslaget

Styreleder opplyser i e-post 10.08.2024 om følgende:

Vi skiftet halve taket i begynnelsen av året, samt at vi skiftet dekke på alle terrassene i 6. etasje grunnet vanninntrengning.

Vi planlegger å bytte den andre halvdelen av taket i løpet av kort tid. Vi skal også ha en gjennomgang av blokka for å se på utbedringsbehov og prioriteringer. Det er foreløpig ikke blitt tatt noen avgjørelse på når vi skal bytte tak, men det er påkrevet å få dette utført så raskt som mulig.

Fellesutgiftene kommer til å øke i forbindelse med det lånet vi allerede har tatt opp og eventuelt øking av dette som følge av utbedring av tak og eventuelt andre nødvendige utbedringer, men vi vet ikke hvor mye før vi har hatt budsjettmøte i løpet av høsten.

Vi etterstreber å holde fellesutgiftene så lave som mulig, men nødvendig vedlikehold må gjøres.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelaget medlemmer har forkjøpsrett. Meldefristen er satt til 21.08.2024. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 99 000,- pr. 01.06.2024

Lånenummer: OBOS01-98208052756

Type: Annuitet
Restsaldo: 1.044.304,-
Restløpetid: 3 år 5 mnd.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,74%

Lånenummer: OBOS02-98208286927

Type: Annuitet
Restsaldo: 5.975.643,-
Restløpetid: 29 år 8 mnd.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,74%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 782 336,-. For 2024 er det budsjettet med et overskudd for 689 876.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Alle beboere er forpliktet til å melde fra til styret for registrering av deres hund/katt. Før hunde-/katteholdet godkjennes, skal eieren underskrive en erklæring om at de nedenfor nevnte regler godtas. Se husordensreglene § 7 om dyrehold.

Borettslagets forsikring

Codan AS

Polisenr. 440150074

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 900 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Parkering

Det medfølger ikke garasje plass, men det kan være mulig å både kjøpe eller leie plass i garasjelegget med elbil lader dersom ledig. Plassene er egne bruksretter og styret er ikke involvert i salg eller leie av disse.

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 2970 kroner for ett år

El-bil : 2000 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: [https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/)

[parkering/parkering/beboerparkering/](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/).

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmebling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i Homansbyen, som er et knutepunkt mellom fasjonable Frogner/ Majorstuen og moderne Bislett/St.Hanshaugen. Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Et steinkast unna leiligheten finner du Litteraturhuset, Kunsternes hus, Oslo Met og Bogstadveien. Hegdehaugsveien og

Bogstadveien er kjent for å være en av Norges beste handlegater med det mangfoldige utvalget av servicetilbud og funksjoner som tilbys der. Her finner man hyggelige caféer, velkjente restauranter, et pulserende uteliv, samt designbutikker, matbutikker og andre nisjeforretninger. Nærmeste matvarebutikker er Kiwi, Rema 1000 og søndagsåpen Joker. SATS Bislett rett rundt hjørnet.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.10.1996.

Videre foreligger det ferdigattest for utskifting av eksisterende brannalarmanlegg datert 10.09.2013.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt

salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:

- Boden ved soverommet er endret til en skyvedørsgardereobe og bygget mindre enn den opprinnelige boden. Tiltaket innebærer bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom/garderobe), som er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Tidligere reguleringsplan S-2337 vedtatt 26.07.1978 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:

Welhavens gate 9 A - Fasadeendring - Innsetting av vindu

Saksnummer: 202452287 - Byggesak

Mottatt sak: 15.02.2024

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Welhavens gate 17 - Oppføring av sjakt for tekniske føringer - Nytt brannkonsept

Saksnummer: 202317812 - Byggesak

Mottatt sak: 05.12.2023

Status: Tillatelse gitt

Hegdehaugsveien 11 A - Oppføring av tre balkonger

Saksnummer: 202456870 - Byggesak

Mottatt sak: 30.05.2024

Status: Tillatelse gitt

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/435/1:

12.10.1875 - Dokumentnr: 927185 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1877 - Dokumentnr: 923557 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr 214 bnr 441.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1931 - Dokumentnr: 990765 - Erklæring/avtale

vedr. begrensninger i utleiemulighetene

Overført fra gnr 214 bnr 441.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1934 - Dokumentnr: 910681 - Erklæring/avtale
vedr. drenering

Overført fra gnr 214 bnr 437.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1956 - Dokumentnr: 302453 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra gnr 214 bnr 439.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1958 - Dokumentnr: 316144 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1976 - Dokumentnr: 925108 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr 214 bnr 439.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1990 - Dokumentnr: 76780 - Erklæring/avtale

Rett for Oslo kommune til å legge og ha liggende

ledninger, kummer o.l. samt rett til adkomst for anlegg og

vedlikehold m.fl.best.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1990 - Dokumentnr: 76781 - Erklæring/avtale

Rett for Oslo kommune til å legge og ha liggende ledninger,kummer o.l. samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold m.fl.best.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1991 - Dokumentnr: 34742 - Erklæring/avtale

Oslo Lysverker gis rett til å legge nettstasjon, føre kabler/ledninger over e.d.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2007 - Dokumentnr: 299722 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:3

Oppføring av trapp.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1992 - Dokumentnr: 60905 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 4202/5338

05.01.1988 - Dokumentnr: 373 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:79 Snr:13

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1992 - Dokumentnr: 28974 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:81 Snr:14

Bestemmelse om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør

for etat for eiendom og utbygging

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1992 - Dokumentnr: 32759 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:80

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

02.07.1992 - Dokumentnr: 32759 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:80

BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:435

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens

andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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 budforhøvelser 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 deknings salg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 61 000,-

Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 125,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 368,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 136 194,- 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. 3 500,-

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 12. august 2024

Megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket






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



Vedlegg

Welhavens gate 10

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Welhavens gate 10, 0350 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 214, bnr. 435
-  # Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²




Befaringsdato: 26.06.2024 Rapportdato: 27.06.2024 Oppdragsnr.: 14377-3203 Referansenummer: ZL1383

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Røv



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggeteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig



Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Welhavens gate 10, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 435
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført i 1992 med bærende veggkonstruksjoner av betong. Fasadene er forblendet med teglstein. Etasjekillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt balkongdør i tre fra byggeår utført med 2-lags glass.

Sørvestvendt balkong på 9 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en delvix utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med rekkverk av galvanisert stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er malte slette flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i leiligheten er opprinnelig i fra 1992, men i 2016 ble badet oppgradert med ny smøremembran, membranmansjetter, fliser og innredning. Flislagte vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv. I dusjsonen er det et sluk fra 1992. Membranen/tettesjiktet på badet ble oppgradert i 2016 med ny smøremembran og mansjetter. Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, en servantinnredning, et vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og laminert benkeplate med planlimt komposittkum. Integrert i innredningen er en induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekksutløpet koblet på byggets allerede eksisterende mekaniske ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er kobberør fra byggeår og via en inspeksjonsluke i entréen er det tilgang til stoppekranene til leiligheten. På kjøkkenet er det installert en automatisk stoppekran med fuktsensor på kaldtvannstilførselen som har som hensikt i å stoppe lekkasjevann fra oppvaskmaskinen. Avløpsrørene er fra byggeår. Eier kjenner ikke til hvordan leiligheten får tilført varmt forbruksvann. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

På badet og kjøkkenet er det ventilasjonsavtrekk koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Tiluft/friskluft inn til leiligheten blir ført via luftespalter over vinduer.

Varmekabler fra 1992 i gulv på bad. Varmefolie fra 2022 i entréen. Vegghengt panelovn i stuen.

Sikringskapet til det elektriske anlegget er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Av kjente arbeider på det elektriske anlegget ble sikringene i sikringskapet, foruten hovedsikringen bytter i 2022 samtidig som det ble lagt varmfolie i gulvet i entréen. Ellers ble det utført mindre arbeider på kjøkkenet i 2018. Ut over dette foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske arbeidet som er utført i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Welhavens gate 10, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 435
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

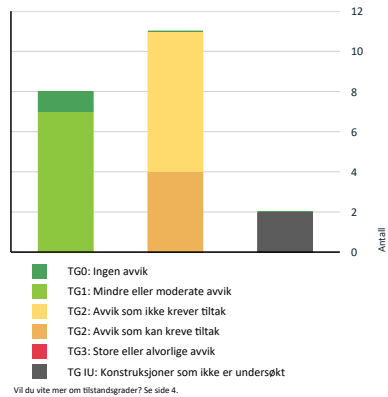
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boden ved soverommet er endret til en skyvedørsgardereobe og bygget mindre enn den opprinnelige boden. Dvs. at det er deler av boden som nå er innlemmet i soverommet uten at dette er byggemeldt som en brukending.

Welhavens gate 10, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 435
0301 OSLO

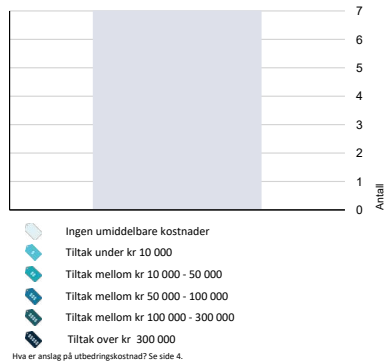
Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

TO 3 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilleggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Welhavens gate 10, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 435
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1992

UTVENDIG

TO 3 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet på soverommet subber i vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for å justere vinduet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

TO 1 Balkongdør

Malt balkongdør i tre fra byggeår utført med 2-lags glass.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt balkong på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en delvis utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med rekkverk av galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Tilstandsrapport

10.1 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er malte slette flater.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet i leiligheten er opprinnelig i fra 1992, men i 2016 ble badet oppgradert med ny smørmembran, membranmansjetter, fliser og innredning.

3. ETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

10.1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet er begrenset, og ikke ihht. byggtekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet kan brukes med avviket, men det må forventes at vann ikke renner fritt til sluk og gulvet må dras over med en nal/svaber etter dusjing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

I dusjsonen er det et sluk fra 1992. Membranen/tettesjiktet på badet ble oppgradert i 2016 med ny smørmembran og mansjetter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er fra 1992 og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket bærer preg av rustdannelse. I slukhalsen er det etablert en slukmansjett fra arbeidene med ny membran i 2016, dog er ikke denne mansjetten tilknyttet sluket på en fagmessig måte, og løsningen slik den står utgjør en fare for lekkasjer i overgangen mellom mansjett og sluket dersom vannstanden i sluket forhøyes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluket skiftes ut som sannsynligvis fører til at også membransjiktet skiftes/utbedres. Frem til dette gjøres er det viktig at sluket renses jevnlig for å sørge for at vann renner fritt i sluket uten at vannstanden forhøyes da dette kan føre til lekkasjer i side- og underliggende konstruksjoner.



3. ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, en servantinnredning, et vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusj batteriet/landebatteriet har løs regulator og slangen er ødelagt (se bilder).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes at blandedbatteriet og vannslangen til dusjhodet må byttes ut dersom dette ikke kan utbedres lokalt.



3. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

I entréen er det en inspeksjonsluke som gir tilgang til veggskjiktet inn til badet, og det er påvist avvik ved inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon via ventilasjonsluken ble det påvist at det er brukt dampspærre (plastfolie) på baksiden av gipsplatene på badet, som er smørt med smøremembranen på baderommssiden. Dette fører til at gipsplatene blir tettet med vannrette sjikt på hver side, som kan føre til kondensopsamlinger i dette skjiktet, som igjen kan føre til fuktrelaterte skader. Det ble ikke påvist noen fuktrelaterte skader eller utslag for fukt ved fuktmåling og inspeksjon i området ved ventilasjonsluken, men det kan ikke gis noen garanti for tilstanden ellers rundt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter og laminert benkeplate med planlimt komposittkum. Integert i innredningen er en induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgspopgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekksutløpet koblet på byggets allerede eksisterende mekaniske ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren som er montert på kjøkkenet er feil type ventilator ettersom ventilatoren har en avtrekksmotor, men den riktige typen ventilator skal kun ha et spjeld da det allerede er et mekanisk avtrekk i bygget. Ved å ha en avtrekksvifte med motor koblet på et slik anlegg vil dette føre til turbulens eller ubalanse i anlegget som vil redusere ventilasjonseffekten i andre leiligheter koblet på samme anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksventilatoren må byttes til riktig type ventilator.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er kobberør fra byggeår og via en inspeksjonsluke i entréen er det tilgang til stoppekranene til leiligheten. På kjøkkenet er det installert en automatisk stoppekran med fuksensor på kaldvannstilførselen som har som hensikt i å stoppe lekkasjevann fra oppvaskmaskinen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør

Avløpsrørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

På badet og kjøkkenet er det ventilasjonsavtrekk koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Tilluft/friskluft inn til leiligheten blir ført via luftespalter over vinduer.

Varmesentral

Eier kjenner ikke til hvordan leiligheten får tilført varmt forbruksvann. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Elektrisk oppvarming

Tilstandsrapport

Varmekabler fra 1992 i gulv på bad. Varmefolie fra 2022 i entréen. Vegghengt panelovn i stuen. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

19.2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet til det elektriske anlegget er plassert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Av kjente arbeider på det elektriske anlegget ble sikringene i sikringskapet, foruten hovedsikringen bytter i 2022 samtidig som det ble lagt varmfolie i gulvet i entréen. Ellers ble det utført mindre arbeider på kjøkkenet i 2018. Ut over dette foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske arbeidet som er utført i leiligheten. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1992

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja Det foreligger kun samsvarserklæring på arbeider utført i 2022 og 2018.

Ekstister det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja .

Tilstandsrapport



19.0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Welhavens gate 10, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 435
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

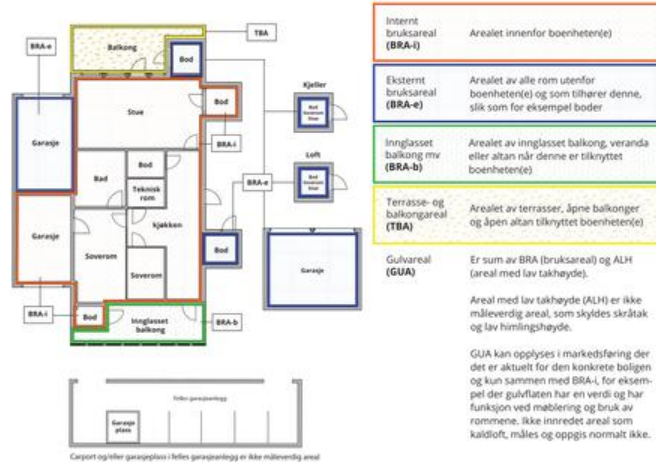
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Welhavens gate 10, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 435
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	51	1		52	9		52
Kjeller		4		4			4
SUM	51	5			9		56
SUM BRA	56						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Entré	Utvendig bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,35 meter.

Boder utenfor leiligheten må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bodene ved soverommet er endret til en skyvedørsgardereobe og bygget mindre enn den opprinnelige boden. Dvs. at det er deler av boden som nå er innlemmet i soverommet uten at dette er byggemeldt som en brukendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknikk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: 2022: Lagt varmemetode i entréen og byttet sikringene (ikke hovedsikringen) i sikringskapet. Samsvarserklæring er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Vindusglasset/dagslyflaten på soverommet er mindre enn 10% av rommets gulvareal da soverommet er utvidet ved å fjerne bodene.

Welhavens gate 10, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 435
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Aleksander Røv Anna-Helen Vindenes Leivestad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	435		0	1900 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Welhavens gate 10

Hjemmelshaver

Welhavens Gate 10 14 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/WELHAVENS GATE 10 14 BORETTSLAGET	948994496			Leivestad Anna-Helen Vindenes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

20

Welhavens gate 10, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 435
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 25.06.2024	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Welhavens gate 10, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 435
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Welhavens gate 10, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 435
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningsakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - Vendi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL1383>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Nordvik Frogner	
Oppdragsnr.	
14-0501/24	
Selger 1 navn	
Anna-Helen Vindenes Leivestad	
Gateadresse	
Welhavens gate 10	
Poststed	Postnr
OSLO	0350
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initiale selger: AVL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse

Ifølge tidligere eiere og vedlagt dokumentasjon: Badet ble overflateoppusset i Juni 2016. Gulv og deler av vegger var flislagt. Veggflisene ble fjernet og veggene ble sparklet. Gulvflisene ble grundig rengjort for videre behandling. Det ble lagt en ny membran på gulv. Membran ble lagt på vegger.
--
- Arbeid utført av

Lørenskog Rørieggerfirma (Mentor Krasnlj), ifølge tidligere eier
--
- Filer [Dokumentasjon bad.pdf](#)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Membran ble lagt på gulv og vegg (tidligere gulvmembran ble ikke brutt), ifølge tidligere eier og vedlagt dokumentasjon.
--
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avlopsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar

Nei

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Styret i borettslaget har informert om at det kom inn vann i kjelleren i mai 2024 grunnet ekstrem nedbør. Dette ble fulgt opp med røttinger som tettet noen avløpsrør uten lokk, som kreves ved ekstrem nedbør.

- 6 Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Det har vært lekkasje fra balkonger i 6. etasje. Det er fullført full rehabilitering av alle balkonger i 6. etasje, og fullført utskifting av tak på siden som vender mot bakgård. Arbeid gjennomført i perioden januar-april 2024.

- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevggure i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfly, ventilasjon)?
- Svar

Ja, kun av faglært

- Beskrivelse

Installert jordfeilbrytere på hele det elektriske anlegget i leiligheten mai 2022. Ifølge tidligere eier og vedlagt dokumentasjon.
--
- Arbeid utført av

Storm Elektro AS

- Filer [Elsikkerhetsdokumentasjon Welhavens gate.pdf](#) [5S Samsvarserklæring.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja

Initiale selger: AVL

2

Documentreference: 14-0501/24

Documentreference: 14-0501/24

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Ifølge tidligere eier: Rejlens Etsikkerhet AS utførte ei-tilsyn av elektrisk anlegg 24.01.2022. Ifølge årsrapport for 2024 er det også gjennomført ei-kontroll i løpet av 2023-2024. Se vedlagt "Årsmøte 2024" side 8.
--
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Utført full rehabilitering av alle balkonger i 6. etasje. Utført utskifting av tak på siden som vender mot bakgård. Arbeid ble gjennomført i perioden januar-april 2024.
--

 Arbeid utført av

Osio Entreprenørbedrift AS (OSEB)

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelsen/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende bruksstillatelse eller ferdiggjøst?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/ha vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/ha vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 14-0501/24

Document reference: 14-0501/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uniktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0501/24

Document reference: 14-0501/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Helen Vindenes Leivestad	f1626e91cdb879e37da268c 2185b62519473d9f8	25.06.2024 19:18:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

P33 Eiendomsmegling AS
 Nordvik Frogner v/Vette Thon Ellingsen
 Parkveien 33b, 0258 OSLO
 E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

7896973

554/3002

21.06.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.06.2024.

Boligselskap: 554 Borettslaget Welhavens G.10-14
 Organisasjonsnr: 948.994.496
 Andelseier: Anna-helen Vindenes Leivestad
 Leieobjektnr: 3002
 Adresse: Welhavens Gate 10, 0350 OSLO
 Andelsnummer: 20
 Borettsinnskudd: kr 196.900,-
 Hjemmeside: vibbo.no/554

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8596254.
- Opplysninger om ferdiggjett/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Brl Welhavens gate 10-14 Brl består av leiligheter i Welhavens gate nr 10, 12 og 14. Bygården er også organisert som et sameie med flg. oppdeling; Seksjonsnummer 1 er Brl. Welhavensgate nr. 10, seksjonsnummer 2 og 4 er forretningslokalene i 1.etasje, og seksjonsnummer 3 er garasjeeksjonen. Jfr egne vedtekter for sameiet.
- Garasjer: Garasjen (seksjon 3) har 44 biloppstillingsplasser i underetasje. Alle plasser er tinglyst med bruksrett. Felleskostnader for garasje plasser betales inn a-konto (pt. 300 kr/mnd) til borettslaget, og avregning skjer når regnskapet for borettslaget er ferdig. Ev. restbeløp/tilgodebeløp blir avregnet hvert år pr 1. august. SELGES LEILIGHETER MED GARASJEPLASS MÅ OVERDRAGELSEN AV BRUKSRETTE TIL GARASJEPLASSEN TINGLYSES HOS Statens Kartverk! Hjemmel: Hver enkelt garasje har tinglyst bruksrett på eget dokument. Bruksrett transporteres over på ny eier og tinglyses på nytt. Utleie står eier fritt for, men det må meldes styret. Egne ordensregler må følges. NB! Ved overføring av bruksrett, må kopi av tinglyst dokument/bruksrett sendes forvaltningskonsulent; alexander.krossen@obos.no slik at overføringen blir registrert hos forretningsfører og leie krevet inn hos riktig person. Ny leietaker må gjøres oppmerksom på at OBOS i denne forbindelse vil belaste ham for registreringsgebyr etter gjeldende satser (For 2023 er det kr 794,-)
- Garasje plasser betaler månedlig A-konto beløp som avregnes hvert år. Differanse A-konto-virkelig blir belastet garasje plassene 1.august hvert år, for foregående år.

- Det ble i oktober 2022 tatt opp et lån, på 1,5 mill kr, løpetid på 5 år, for å finansiere nødvendig vedlikehold på lagets tre heiser.
- Styret har vedtatt å ta opp 4,8mill kr i lån i forbindelse med utbedring og reoperasjon av balkongene. Prosjektet starter opp i januar 2024.
- Styret har vedtatt å ta opp lån på 3,7mill til rehabilitering av tak, prosjektet blir startet opp i 2024. Ved spørsmål kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208052756 A		1.044.304,-	3 år 5 md.	12		Flyt	5,74%
* OBOS02-98208286927 A		5.975.643,-	29 år 8 md.	12		Flyt	5,74%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.851,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restansforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heffelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
170,-		1.075,-	12.201,-	16.599,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208052756	14.644,-	403,-
* OBOS02-98208286927	83.807,-	490,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 99.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen tlf.22 86 57 04 ev. pr. e-post: alexander.krossen@obos.no.

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 framgår 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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseiser sendes til styret v/Rigmor Stormark Welhavens Gate 14, 350 OSLO, e-post: rigmor@rigmor-stormark.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

- OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
- OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakke oppgjørstjenesten).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være **minimum 5** hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarslet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)

Gebyr for å benytte forkjøpsrett
(dersom forkjøpsretten benyttes)

Kr 7.981,- Kjøper (som benytter forkjøp)

Eierskiftegebyr

Kr 6.385,- Selger

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.
Første gangs utlysning (innen et år etter 1.
forhåndsvarsel)

Kr 1500,- Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir boret til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 554

Borettslaget Welhavens G.10-14

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Welhavens G.10-14

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 09:00 og lukker 9. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/554>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bygghonorar
7. kameraovervåking
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Welhavens G.10-14

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
Rigmor Stormark er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Jonni Johannessen og Tore Marino Torjussen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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]

Vedlegg
1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 125 000

Sak 6

Bygghonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstraarbeid på mer enn 60 timer på styreleder og nestleder grunnet arbeid med rehabilitering av leiligheter, balkonger og tak.

Det foreslås derfor et ekstra honorar knyttet til dette arbeidet på kr 10.000,-

Forslag til vedtak
Honorar settes til kr 10.000,-

Sak 7

kameraovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å undersøke muligheten for kameraovervåking i garasjeanlegg, sykkelboder, bodområde. Dette på grunn av gjentakende hærverk av alvorlig karakter. Vi har også hatt innbrudd i biler og sykkeltyverier.

Styrets innstilling

Vi ønsker å undersøke muligheten for å innstallere kameraovervåkning i henholdt til lovverk.

Forslag til vedtak

Undersøke og evt installere kameraovervåkning.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte**Roller og kandidater****Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elsebeth Sandaas
- Lise Omholt

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ole Morten Kristoffersen

Valg av 1 representant i styret til lorry-kvartalet Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant i styret til lorry-kvartalet:

- Anne Sofie Hertzberg
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rigmor Stormark	Welhavens Gate 14
Nestleder	Monica Liberg	Welhavens Gate 12
Styremedlem	Lise Omholt	Welhavens Gate 12
Styremedlem	Elsebeth Sandaas	Welhavensgt 10
Varamedlem	Magnus Lie Fridheim	Welhavens Gate 12
Varamedlem	Anne Hertzberg	Welhavens Gate 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Rigmor Stormark	Welhavens Gate 14
----------	-----------------	-------------------

Varadelegert

Valgkomiteen

Magnus Lie Fridheim	Welhavens Gate 12
Jonni Johannessen	Welhavens Gate 12

Kontaktinformasjon**Styret**

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Welhavens G.10-14

Borettslaget består av 63 andelseleiligheter.

Borettslaget Welhavens G.10-14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948994496, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 435

Første innflytting skjedde i 1992. Tomten ble kjøpt i 1990.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Welhavens G.10-14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 9 møter.

Styret har i løpet av styreperioden 2023 – 2024 arbeidet med følgende oppgaver:

- Kartlagt og fremskaffet dokumentasjon på skadeomfang i forbindelse med lekkasje fra balkonger i 6. etasje.
- Brukt en del tid på å innhente tilbud fra leverandører uten å lykkes med å få en seriøs henvendelse
- Innhentet tilbud fra entreprenører via OBOS prosjekt
- Forhandlet med Lorry-kvartalet om tilgang til å bruke port til Hegdehaugsveien for frakting av materialer og ellers tilgang til fasiliteter for entreprenør
- Igangsatt, fulgt opp og fullført full rehabilitering av alle balkonger i 6. etasje
- Igangsatt, fulgt opp og fullført reparasjonsarbeid av leiligheter i 5. etasje med fuktskader
- Igangsatt, fulgt opp og fullført utskifting av tak på siden som vender mot bakgård
- Fullført arbeidet med komplisert fuktskade i leilighet i 2. etasje
- To runder med koding av garasjeportåpner blant annet på grunn av ukyndig persons tukling med styringsboksen
- Kopiering og bestilling av nøkler og garasjeportåpnere til beboere og håndverkere
- Gjennomført tiltak mot ubehagelig lukt fra søppelrom
- Skiftet ut samtlige beholdere for matavfall
- Foretatt HMS-internkontroll
- Gjennomført el-kontroll
- Skiftet til miljøvennlig belysning i garasje og alle rom i underetasje
- Skiftet ut gamle brannslukningsapparater til nye for samtlige beboere
- Byttet strømleverandør til Entelios
- Anmeldt og utbedret skader i forbindelse med hærverk i hovedtavlerom og på heis, samt skiftet lås på tekniske rom.
- Svart på telefon- og e-posthenvendelser fra beboere
- Fuktmåling i leilighet i 1. etasje

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til større ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Welhavens G.10-14.

Lån

Borettslaget Welhavens G.10-14 har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Welhavens Gate 10-14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Welhavens Gate 10-14 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

554 WELHAVENSGATE NR.10 BORETTSLAG**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	266 580	461 150	266 580	775 427
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	782 336	-1 287 528	901 100	689 876
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-271 436	-406 704	-283 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 053	-338	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	508 847	-194 570	856 100	406 876
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	775 427	266 580	1 122 680	1 182 303

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	740 210	1 029 813
Kortsiktig gjeld	35 217	-763 233
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	775 427	266 580

**BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14
ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554****RESULTATREGNSKAP**

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Kapitalkostnader		0	363 769	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 622 884	2 853 732	3 573 000
Ladeinntekter EL-bil		65 271	35 951	20 000
Andre inntekter	3	108 854	68 902	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 797 009	3 322 354	3 633 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-18 612	-17 625	-18 600
Styreonorar	5	-125 000	-118 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 250	-8 500
Andre honorarer		-7 000	-7 000	-7 000
Forrettingsførerhonorar		-112 570	-108 030	-112 000
Konsulenthonorar	7	-75 881	-8 265	-12 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	8	-492 180	-2 326 929	-300 000
Forsikringer		-247 451	-213 065	-230 000
Kommunale avgifter	9	-688 461	-525 407	-622 200
Energi/tyring		-364 120	-502 662	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-310 509	-257 216	-272 000
Andre driftskostnader	10	-486 988	-486 014	-480 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 950 122	-4 591 064	-2 679 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		846 887	-1 268 710	953 100
DRIFTSRESULTAT		846 887	-1 268 710	953 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	12 090	3 262	0
Finanskostnader	12	-76 641	-22 080	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 551	-18 818	-64 000
ÅRSRESULTAT		782 336	-1 287 528	901 100
Overføringer:				
Fra annen egenkapital		0	-1 287 528	
Til annen egenkapital		782 336	0	

BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14
ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 222 255	40 222 255
Tomt		5 573 745	5 573 745
Andre varige driftsmidler	14	2 250 000	2 250 000
Miljøbankkonto, øremerket		96 950	67 879
SUM ANLEGGSMIDLER		48 142 950	48 113 879
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 328
Forsukksbetalte kostnader		96 945	82 603
Andre kortsiktige fordringer	15	160 358	43 767
Driftskonto OBOS-banken		128 922	692 514
Sparekonto OBOS-banken		418 286	209 601
SUM OMLØPSMIDLER		804 511	1 029 813
SUM EIENDELER		48 947 461	49 143 692
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 100		6 300	6 300
Annen egenkapital		30 426 212	29 643 876
SUM EGENKAPITAL		30 432 512	29 650 176
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 183 606	1 455 042
Borettsinnskudd	17	17 207 700	17 207 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	94 559	67 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 485 865	18 730 283
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	762 878
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250.000)		0	0
Påløpte renter		6 391	355
Påløpte avdrag		22 693	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 084	763 233

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **48 947 461** **49 143 692**

Pantstillelse 19 19 007 700 19 007 700

Garantiansvar 0 0

Oslo, 07.05.2024

Styret i Borettslaget Welhavens Gate 10-14

Rigmor Stormark/s/ Lise Omholt/s/ Elsebeth Sandaas/s/

Monica Liberg/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

11

Borettslaget Welhavens G.10-14

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 295 044
Garasje	169 400
Eiendomsskatt	158 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 622 884

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasje, avregning 2023	46 556
Næringlokaler, felleskostnader og avregning 2023	54 186
Nøkler	8 112
SUM ANDRE INNTEKTER	108 854

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 612
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 612

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 2022/2023, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 472, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-66 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 631
SUM KONSULENTHONORAR	-75 881

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-126 901
Drift/vedlikehold VVS	-9 720
Drift/vedlikehold elektro	-113 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 644
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 007
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 410
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 059
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 160
Egenandel forsikring	-9 000

12

Borettslaget Welhavens G.10-14

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-492 180**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-167 232
Vann- og avløpsavgift	-376 414
Renovasjonsavgift	-144 815
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-688 461

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 570
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 409
Vaktmestertjenester	-151 308
Vakthold	-158 483
Renhold ved firmaer	-150 035
Snørødding	-6 038
Andre fremmede tjenester	-994
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 472
Andre kontorkostnader	-1 241
Bank- og kortgebyr	-2 440
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-486 988

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 352
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 738
SUM FINANSINTEKTER	12 090

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 608
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 033
SUM FINANSKOSTNADER	-76 641

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1992	40 222 255
SUM BYGNINGER	40 222 255

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.214/bnr.435

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Tilgang 1992	2 250 000	
		<u>2 250 000</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		<u>2 250 000</u>

Garasjeanlegg vurderes til å ikke ha noe verdifall og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig verdlikehold er gjennomført.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasje avregning 2023	46 556	
Fordring leverandør	64 301	
Ladepunkt 2023	35 315	
næringslokaler avregning 2023	14 186	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		<u>96 057</u>

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	44 958	
Nedbetalt i år	271 436	
		<u>-1 183 606</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		<u>-1 183 606</u>

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-380 000	
Opprinnelig 1992	-16 827 700	
SUM BORETTSINNSKUDD		<u>-17 207 700</u>

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-94 559	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		<u>-94 559</u>

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 207 700
Pantelån	1 183 606
Påløpte avdrag	22 693
TOTALT	<u>18 413 999</u>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 222 255
Tomt	5 573 745
TOTALT	<u>45 796 000</u>

AKSJEKAPITAL

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 440150074. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Skifte tak og skifte av membran, Belysning i fellesarealer, byttet / fornyet alle brannslukkingsapparater, byttet til strømsparende belysning i garasje og bodanlegg.	Skifte tak på ene siden og membran 6 etg.
2023	Elektrisk anlegg på heis modernisert	
2022	Alle heiser fornyet	
2020	Byttet vinduer og verandadører	midtre leiligheter i 6.etasje
2020	Skiftet hovedvifte ventilasjon	
2019	Lading infrastruktur garasje	
2019	Flislegging 1.etasje	
2019	Nye lamper oppganger	
2019	Elektriske døråpnere	
2018	Vedlikehold tak og takvinduer	Rensing takrenner
2017	Rens ventilasjon	
2016	Malt fasade	
2015	Malt fellesarealer	
2014	Byttet inngangsdører	

2012	Etterfylt alle brannslukkingsapparater	
2012	Nytt brannvarslingsanlegg	
2012	Nytt callinganlegg	
2008	Kontroll/reparasjon ventilasjonsanlegg	Inngått vedlikeholdsavtale med GK Norge AS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.06.24

Selskapsnummer: 554 Selskapsnavn: Borettslaget Welhavens G.10-14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rigmor Stormark er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jonni Johannessen og Tore Marino Torjussen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 125 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Bygghonorar</p> <p>Honorar settes til kr 10.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 7 kameraovervåking</p> <p>Undersøke og evt installere kameraovervåking.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 8 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Elsebeth Sandaas</p> <p><input type="checkbox"/> Lise Omholt</p> <p>Varamedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ole Morten Kristoffersen</p> <p>Representant i styret til Lorry-kvartalet (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Anne Sofie Hertzberg</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Welhavens G.10-14

Organisasjonsnummer: 948994496

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. juni kl. 09:00 til 9. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

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:

Rigmor Stormark er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jonni Johannessen og Tore Marino Torjussen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 125 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Bygghonorar

Ekstraarbeid på mer enn 60 timer på styreleder og nestleder grunnet arbeid med rehabilitering av leiligheter, balkonger og tak.

Det foreslås derfor et ekstra honorar knyttet til dette arbeidet på kr 10.000,-

Forslag til vedtak:

Honorar settes til kr 10.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. kameraovervåking

Styret foreslår å undersøke muligheten for kameraovervåking i garasjelegg, sykkelboder, bodområde. Dette på grunn av gjentakende hærverk av alvorlig karakter. Vi har også hatt innbrudd i biler og sykkeltyverier.

Styrets innstilling

Vi ønsker å undersøke muligheten for å installere kameraovervåking i henholdt til lovverk.

Forslag til vedtak:

Undersøke og evt installere kameraovervåking.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 5

Fiertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lise Omholt (24 stemmer)

Elsebeth Sandaas (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lise Omholt

Elsebeth Sandaas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Morten Kristoffersen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Morten Kristoffersen

Representant i styret til Lorry-kvartalet (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Sofie Hertzberg (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Sofie Hertzberg

Vedtekter

for Borettslaget Welhavens gate 10-14 org nr 948 994 496 vedtatt på ordinær generalforsamling den 12. juni 2006, 29.04.2013, 3.5.2016, 4.6.2020, 31.5.2022 og 23.5.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Welhavens gate 10-14 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 av andeler.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markerer mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, data/TV-kabler fra koblingskap i oppgangen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger og kabler som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Kameraovervåkning

(1) Generalforsamlingen har godkjent kameraovervåkning i borettslagets garasjeanlegg og ved inngangsdører i 1. etg.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av med delegert vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsførere og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

for

Welhavensgate 10, 12 og 14

Sist endret 3.juni 2021.

§ 1

Innledning

Borettslaget Welhavensgate nr. 10 er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokken. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

§ 2

Regelverk

Følgende regler gjelder for:
Borettslaget Welhavensgate nr. 10.

1. Lov om borettslag
2. Husleiekontrakten
3. De til enhver tid gjeldende vedtekter
4. Husordensreglene
5. Generalforsamlingsvedtak
6. Styrevedtak (ofte bekjentgjort gjennom rundskriv).

Hver enkelt borettslaver/ramleier plikter å følge bestemmelsene i reglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet.

§ 3

Regler om ro og bruk av leiligheten

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og 06.00.

Musikkundervisning er vanligvis ikke tillatt. Dersom det foreligger samtykke fra naboene, kan eventuelt godkjenning innhentes fra styret.

Musikkøvelse/utøvelse er bare tillatt mellom kl.09.00 og 20.00 på hverdager, lørdager mellom kl.11.00 og 16.00 og mellom kl.13.00 og 16.00 på søn- og helligdager.

Banking og boring kan foretas i tiden mellom kl.08.00 og 20.00 på hverdager, og mellom kl.11.00 og 16.00 på lørdager, men må utføres med minst mulig sjenanse for naboene. Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager. Ved oppussing som forårsaker mer støy enn banking og boring skal berørte naboer varsles i god tid før det støyende arbeidet starter.

Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere.

Eksempelvis bør man:

- ikke støye i oppganger
 - varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt det vanligvis skal være ro.
- Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Leiligheten må ikke benyttes til ervervsmessige formål dersom dette vil medføre sjenanse for naboene.

§ 4

Bruk av balkong og terrasse

Det er ikke tillatt å luften, banke eller riste tepper, tøy o.l. utover balkong/terrassekanten, vinduer eller i trappeoppgang.

Snorer for klestørking må ikke strekkes høyere enn rekkverket på balkongen. Klestørking på terrassen må ikke være til sjenanse for naboer.

Utegrilling på balkong/terrasse er ikke tillatt med trekull. Elektrisk grill og godkjent propan kan benyttes såfremt denne ikke er til sjenanse for naboene.

Blomsterkasse o.l. må henges på innsiden av balkong-/terrassekkverk. Ta hensyn til naboer ved vanning.

Stereoanlegg eller radio må ikke benyttes slik at det sjenerer naboer.

Montering av markiser/balkongduker kan utføres i henhold til gjeldende retningslinjer angående farge.

Vasking av balkong/terrasse må utføres uten at underliggende balkonger/terrasser blir tilgriset.

Det er ikke tillatt å legge mat ut til fuglene.

Bare flyttbar levegg med maksimal høyde på 160 cm i eggehvit er tillatt i 1. etg.

Andelseierne i 1. etg er ansvarlig for tilstrekkelig vanning av thuja hekken foran sin leilighet.

§ 5

Fellesrom og oppganger

Alle dører skal holdes låst. Slipp ikke inn uvedkommende! Lys i kjellere skal slukkes etter bruk.

Sportsutstyr og annet utstyr skal ikke settes i oppgang eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i leilighet eller kjellerbod.

Sykler skal ikke parkeres/settes i oppgangen, bruk sykkelboden. Barnevogner, besøkende med sykkel og sykler som er i daglig bruk kan benytte rom ved utgang til gårdsrom. Sykler som er plassert her kan bli fjernet for eiers regning og risiko med 7 dager varsel.

"Utsmykking" (ikke maling) av fellesrom/oppganger kan foretas i samråd med beboere i oppgangen/etasjen.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler/moped eller lignende i kjellerboder og fellesrom.

Fellesrom skal ikke benyttes som lagringsplass. Hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel. Det minnes om brannforskriftene som gjelder for slike gjenstander/formål.

Renhold utføres av et rengjøringsbyrå. Ved eventuelle endringer blir særskilt ordre gitt. Dette betyr ikke at beboerne er fritatt ethvert ansvar for fellesarealer.

Beboerne skal ta vare på fellesarealene ved ikke å søple til disse. Bruk søppelkassene ved postkassene. Røyking og all bruk av ild er forbudt i fellesarealene.

Standard navneskilt for ringetablå og postkasse skal benyttes.

§ 6

Søppel

Alt søppel pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Skarpe gjenstander skal pakkes spesielt godt inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende, etsende og ildsfarlig/selvantennende avfall i søppelkassene.

Lokket på søppelkassen skal lukkes tett til etter bruk.

Det er ikke tillatt å legge søppel/avfall utenfor søppelkassene.

Større og uhåndterlige gjenstander må beboeren selv kjøre bort.

§ 7 Dyrehold

Alle beboere er forpliktet til å melde fra til styret for registrering av deres hund/katt.

Før hunde-/katteholdet godkjennes, skal eieren underskrive en erklæring om at de nedenfor nevnte regler godtas. Erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten og brudd på disse reglene betraktes derfor som misligholdt leiekontrakt. Beboere kan fratras retten til å holde hund/katt av styret, men en slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen.

På borettslagets område skal hunden/katten føres i bånd. Den skal til enhver tid føres av en person som har kontroll over den.

Hunde-/katteeieren forplikter seg til å fjerne ekskrementer som hunden/katten måtte etterlate seg på borettslagets område. Dette skal skje umiddelbart.

Hunden/katten må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.

Hunde-/katteeieren er erstatningspliktig for skader forårsaket av hunden/katten.

§ 8 Forandringer/tilbygg etc.

Forandringer/tilbygg etc av leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlig samtykke. Nødvendig offentlig godkjenning må fremskaffes av andelseier.

Ved større oppussinger, som oppussing av bad eller kjøkken, skal styret informeres om hva som skal utføres, i hvilket tidsrom og evt. hvilken entreprenør eller selskap som skal utføre jobben. Ved behov for å stenge av vann eller elektrisitet som involverer andre beboere skal de berørte beboerne varsles i god tid i før vann eller elektrisitet stenges.

Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke.

§ 9 Lufting og behandling av teknisk utstyr

Det er forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanaler eller yttervegg. Det er ikke tillatt å luften gjennom entredøren mot trappeoppgang.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall, eller slik at det kan føre til forstoppelse av, eller skade på, felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i klosett eller avløp. Ved skade på eget eller felles avløp vil den beboer som har forårsaket denne skade belastes for eventuelle utgifter.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke fryser.

§ 10 Brannsikringsutstyr

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Røykvarsler og brannslukningsapparat er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å vedlikeholde og evt. erstatte. Hver leilighet skal ha minst en fungerende røykvarsler, i tillegg til borettslagets varmedetektor. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Misbruk av nødåpnere, nødknapp i heiser eller annet sikkerhetsutstyr i fellesarealene regnes som grove brudd på husordensreglene og kostnader knyttet til dette vil regnes som skade i henhold til §13 i husordensreglene.

§ 11 Gårdsrom

Gårdsrommet går under navnet Lorrykvartalet. Utgifter til belysning, beplantning, vedlikehold etc. bekostes av beboerne i hele kvartalet etter en fordelingsnøkkel.

Beboerne plikter å verne og bevare anlegget ved bl.a. å være med på dugnader.

Vår private uteplass er den som ligger utenfor døren til gårdsrommet.

§ 12 A Framleie

Framleie av leiligheten må godkjennes av styret, og søknaden må foreligge på et standard søknadsskjema som fåes ved henvendelse til OBOS.

Framleietaker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Styret skal svare andelseieren innen rimelig tid, og senest innen 30 dager. Det vises til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om

framleietakerens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie. Framleietakeren og andelseieren har samlet og hver for seg ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleietakeren. Begge er ansvarlige for at framleietaker overholder plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjønne disse. Framleie til andre enn enkeltstående personer er ikke tillatt.

Skilt til ringetabå og postkasse må betales av framleier og monteres straks.

§12A Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligen inntil totalt 30 kalenderdager er tillatt i §4-2(3) i vedtektene.

Av hensyn til bomiljøet skal utleier :

- Melde til styret i hvilken periode boligen leies ut og til hvem
 - Informere leietakere om husordensreglene, spesielt om ro og avfall
 - Verifisere identitet på leietaker ved start av leieforhold
 - Om bolig ikke leies ut med garasje plass skal det bestilles og benyttes en egen nøkkel fra styret som ikke gir tilgang til garasje
- Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Begge er ansvarlige for at leietakeren overholder sine plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjønne disse.

Utleie/utlån av et rom mens andelshaver selv bor og benytter leiligheten krever ingen melding eller tillatelse fra styret.

§ 13 Skader

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Skadene må ellers dekkes av husleieinntektene i borettslaget.

§ 14 Bruk av garasje

Se egne ordensregler for garasjeanlegget, som er inntatt bak husordensreglene.

§ 15 Endring av husordensreglene

Forslag til endringer av eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall av det avgitte stemmetall.

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET I
WELHAVENSGATE NR. 10

- 1) Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, varetilhenger, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter.

Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass med front mot veggen, og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

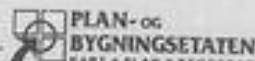
BILVRAK SKAL IKKE HENSETTES PÅ
GARASJEPLASSENE

- 2) Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.
- 3) Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates. Adgang til borettslagets heiser, oppganger og fellesområder er forbeholdt de som bor i borettslaget Welhavensgate 10. Dør ved garasjeport og oppgang til Lorrykvartalet skal brukes av de som ikke bor i borettslaget. For eiere av garasjeplass med handikap som gjør dem helt avhengig av heisbruk, kan disse søke styret om tillatelse til bruk av borettslagets heis. Eierene er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.
- 4) Eierene må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter. Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeining skal foretas. Oppslag om feiing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov. Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.
- 5) Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert, - borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

- 6) Eierene må ikke foreta innredning eller montere innredninger som medfører ulemper for de øvrige garasjeeierne eller påfører eiendommen økte avgifter eller kostnader.
- 7) Fremleie av garasjeplassen til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget. Egen nøkkel må rekvireres ved utleie til andre enn beboere i borettslaget. Eier er fortsatt ansvarlig for plassen i henhold til kontrakten.
- 8) Maksimal hastighet i garasjen er 10 km/t. Fullt kjøreløys må brukes. Bruk av horn og rusing av motoren er strengt forbudt. Bilmotoren må ikke gå på tomgang. Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme. Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.
- 9) Ved vesentlig brudd på ordensreglene for garasjeanlegget, kan borettslaget heve herværende bruksrettsavtale. Borettslaget kan ved heving av avtalen gi bruksrettsshaveren pålegg om å overdra bruksretten til en annen. Dersom dette pålegget ikke etterkommes innen frist fastsatt av borettslaget vil borettslaget selv kunne forestå overdragelse av bruksretten til den pris borettslaget måtte oppnå i markedet. For bruksrettsshavere som er andelseiere i borettslaget, kan brudd på husordensreglene eller mislighold av bruksrettsavtalen sees på som mislighold også av leiekontrakten for leiligheten og kan føre til oppsigelse av huseiekontrakten.



Oslo kommune



Brl. Welhavens Gt. 10 V/OS05
Hammersborg Torg 1

0179 OSLO

Syvvertsen, Trond
Postboks 61 Billingrudåsen.

1006 OSLO

Arkivnr.: Vår ref./veppnr. Journr.
531 882104904 96/74540

Deres ref. Vår sakshet. Dato
Tor Follingto 4. november 1996

Arbeidssted : 214/0433 Welhavens gate 10 - 16
Byggherre : Brl. Welhavens Gt. 10 V/OS05, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLLEBLOKK

GJENSTÅENDE ARBEIDER

Parring på retting av mangler.

Plan- og bygningssetaten viser til melding av 7.10.96. Ved kontroll viser det seg at vi ikke har mottatt melding om at mangler er rettet. Følgende mangler gjenstår fremdeles:

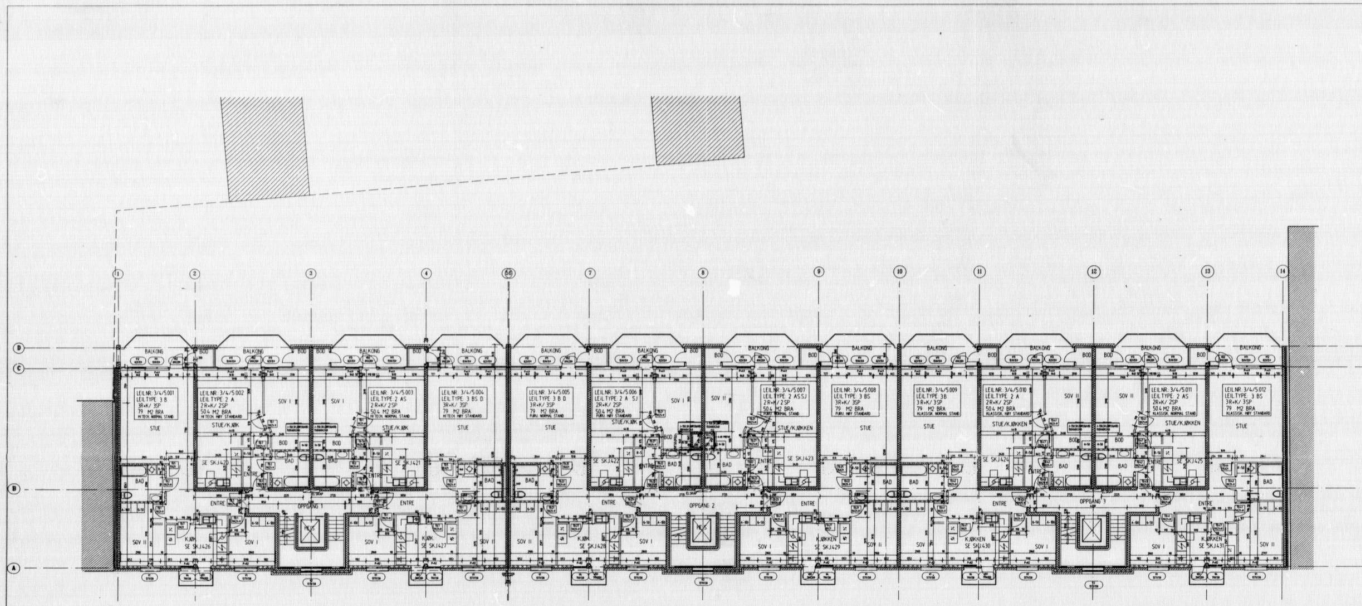
1. Markeringslys over dører til renningsveier i garasje som ikke kan åpnes uten bruk av løs nøkkel må fjernes. Det forutsettes at garasjen likevel har forskriftsmessige renningsmuligheter.
2. Kopi av Arbeidstilsynets godkjenning av næringslokalene må fremlegges.

Dessuten må Brannvesenet utstede pipeattest og evt. godkjenne ildsteder.

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet og innsende tilstandsrapport/melding om at mangler er rettet snarest og senest innen 15.12.96. Fristen må denne gang overholdes.

Plan- og bygningslovens §95 fastsetter at det ikke er tillatt å bruke bygning dersom gjenstående mangler ikke blir rettet innen fristens utløp slik at ferdigattest kan gis. Hvis manglene ikke blir meldt rettet innen fristens utløp, vil vi vurdere å henlegge saken uten ytterligere varsel. Plan- og bygningssetaten gjør oppmerksom på at det i praksis er meget vanskelig å selge eiendommer uten ferdigattest. Dersom de senere skulle få bruk for en ferdigattest, må vi gjenoppta den henlagte saken. Det påløper da et gebyr på 25% av det tidligere byggesaksgebyret.

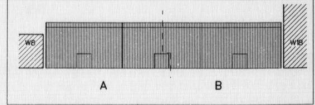
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



B	OPPGÅTTERING	03.08.99	LH
A	DRAGREKSELNER	02.04.99	LH
REV.1	TEKST	DATA	SKN
REVIS			

SW-NR	WILSTOKP	100	TEGNINGS	103	REVISOR	B
TEK. B.G.	DATO	24.02.99				

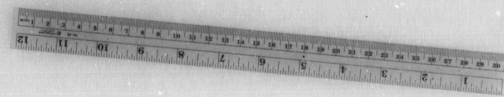
WELHAVENS GATE 10 - 16
 boligblokk - 61 leiligheter
 for
OBOS
 en totalentrepris ved **FAGBYGG AS**



PLAN 3-5 ETASJE
3

arkitektene **mrd fosse og aasen a/s**
 prisenns gate 22, 0167 oslo l. bl. 11 16 22, fax 42 20 42.

SW-NR	WILSTOKP	100	TEGNINGS	103	REVISOR	B
TEK. B.G.	DATO	24.02.99				



TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT-30 X



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elektro Nettverk Service AS
Strømsveien 131
0663 OSLO

Dato: 10.09.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201212484-5 Saksbeh: Pål Arne Bustad
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: WELHAVENS GATE 10 - 14 Eiendom: 214/435/0/0
Tiltakshaver: Borettslaget Welhavens gate 10 Adresse: Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
c/o OBOS
Søker: Elektro Nettverk Service AS Adresse: Strømsveien 131, 0663 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - WELHAVENS GATE 10 - 14

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.09.2013 av:

*Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder*

Vedlegg:
Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Spesialområde - bevaring
(boliger og beverning)
S-4918, 26.11.03
Se reg.best.

Gatelu sakk 150/182

Frønsdalen
se tidligere
vedt. 13.12.84
(S-2255)

Spesialområde - bevaring
(boliger og beverning)
S-4918, 26.11.03
Se reg.best.

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

S-132GO.3.2.39.V.B.III

Byggeområde for boliger
S-2337, 26.7.78
se reg.best.

Felles areal
(lek)
S-2337, 26.7.78
se reg.best.

Felles areal
(lek)
S-2337, 26.7.78
Se reg.best.

Trafikkområde
offentlig parkering
Vedt. 10.2.84 (S-2337)

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
og best. S-2937, 1.10.87

Byggeomr. for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endr. reg.best.
S-2937, 1.10.87

Fortau S-2937



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2337

S-2337

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

Vedtaksdato: 26.07.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V100284

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

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

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Nybygg innen planområdet skal ligge på linje med den øvrige bebyggelse mot gate med maks. byggedybde 11 m og maks. 4 etasjer.
- § 3. Ved nybygg skal minst 30% av leilighetene være på 3 rom og minst 40% på 4 rom. Ingen leilighet må være mindre enn 2 rom. Leiligheten skal være gjennomgående. Disse bestemmelsene gjelder også ved ombygging av bestående bygning dersom ikke bygningens planløsning gjør dette spesielt vanskelig.
- § 4. Eksisterende eiendomsgrenser i det indre kvartalsrom skal oppheves. De åpne områdene reguleres til fellesareal for lek og opphold. Eksisterende bebygget areal som frigis ved nybygg skal tillegges fellesarealet.
- § 5. Fellesareal, parkering er felles for eiendommene på begge sider av Hegdehaugsveien, d.v.s. Hegdehaugsveien 5, 7, 9, 11, 15, 17, 21 og 21 B samt Hegdehaugsveien 14, 18, 20 og 22.
- § 6. Det tillates nødvendig kjøring fra krysset Hegdehaugsveien/ Sven Bruns gate på gang-/sykkelveien frem til eiendommene Hegdehaugsveien 17, 20, 21, 21B og 22. Tilknytning fra offentlig gategrunn til fellesareal, parkering skal skje over fortau med nedsenket kantsten.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

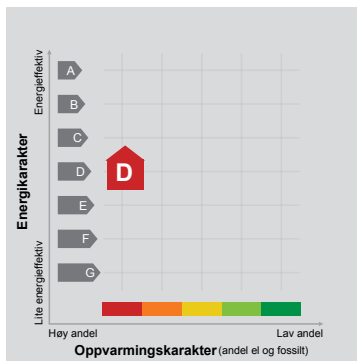
S-2337.doc

Side 2 av 2

ENERGIATTEST



Adresse	Welhavens gate 10
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	435
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81089469
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	f60ba471-7060-4505-a9ee-552a2810ca4a
Dato	21.06.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1991
Bygningsmateriale:
BRA: 50
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Welhavens gate 10
Postnummer: 0350
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0302
Dato: 21.06.2024 8:59:20
Energimerkenummer: f60ba47f-7060-4505-a9ee-552a2810ca4a

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 214
Bruksnummer: 435
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81089469

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1991

Byggstandard

Type bygg

TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering opplestet

Dato for opplastning

Varmeanlegg

Er vurdering opplestet

Dato for opplastning

Kjøleanlegg

Er vurdering opplestet

Dato for opplastning

Ventilasjonsanlegg

Er vurdering opplestet

Dato for opplastning

Areal yttervegger	13 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m ²
Oppvarmet BRA	50 m ²
Totalt BRA	50 m ²
Oppvarmet luftvolum	126 m ³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,27 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	198,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) 0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,37
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingsystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer 0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere 0,98

Klimastasjon / kilde Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning 3.7.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.022
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 889 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,00 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 941 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 889 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 889 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 889 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 100,0 %

Welhavens gate 10

Nabolaget Holbergs plass/Høgskolen - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	14 min	1 km
509 elever, 26 klasser		
Bolteåkka skole (1-7 kl.)	14 min	1,1 km
365 elever, 22 klasser		
Uranienborg skole (1-10 kl.)	14 min	1,1 km
795 elever, 46 klasser		
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	7 min	0,5 km
406 elever, 30 klasser		
Fagerborg skole (8-10 kl.)	20 min	1,6 km
412 elever, 25 klasser		
Akademiet videregående skole O...	5 min	0,4 km
450 elever		
Treider Privatskole - Oslo	7 min	0,5 km
240 elever, 9 klasser		

Offentlig transport

Welhavens gate	1 min	0,1 km
Linje 1N, 2N, 11N, 19N		
Frydenlund	2 min	0,2 km
Linje 17, 18, 19		
Nationaltheatret	10 min	0,8 km
Linje 1, 2, 3, 4, 5		
Nationaltheatret stasjon	10 min	0,8 km
Totalt 10 ulike linjer		
Oslo S	28 min	1,9 km
Totalt 24 ulike linjer		

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år)	1 min	0,1 km
43 barn		
Bislettbekken SIO (0-2 år)	3 min	0,2 km
21 barn		
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	6 min	0,5 km
63 barn		

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	2 min	0,1 km
Nye Bislett stadion, innendørs...	7 min	0,4 km
Treningshuset	6 min	0,4 km
EVO Oscarsgate	7 min	0,5 km

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 slater 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 2024





Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

Gjennom våre nye 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.

22 12 90 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med
 Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
 106 80 Stockholm, Sverige
 Organisasjonsnummer 516401-8102
 Forsikringsfilial:
 If Skadeforsikring NUF
 Postboks 240, 1326 Lysaker
 Telefon: 21 49 24 00
 Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
boligkjoep@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
 Organisasjonsnummer 965575162
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
 Telefon: 930 00 020
boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)
[Få juridisk hjelp](#)

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.com eller per brev til Söderberg & Partners v/klageansvarlig Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Welhavens gate 10 0350 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 435, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

