Welhavens gate 18, 0350 OSLO



PROPR.NO

Selger
Maggie Amin Shokry
98828962

Prisantydning
4 340 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 214 Bnr. 443 Snr. 12

Townhouse-følelse med egen inngang | Rolig beliggenhet mot bakgård| Arealeffektiv | Høy 1. etasje | Lave fellesutgifter

PRISANTYDNING
kr 4 340 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 28 999 kr

TOTALPRIS
kr 4 368 999 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 373 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
33kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

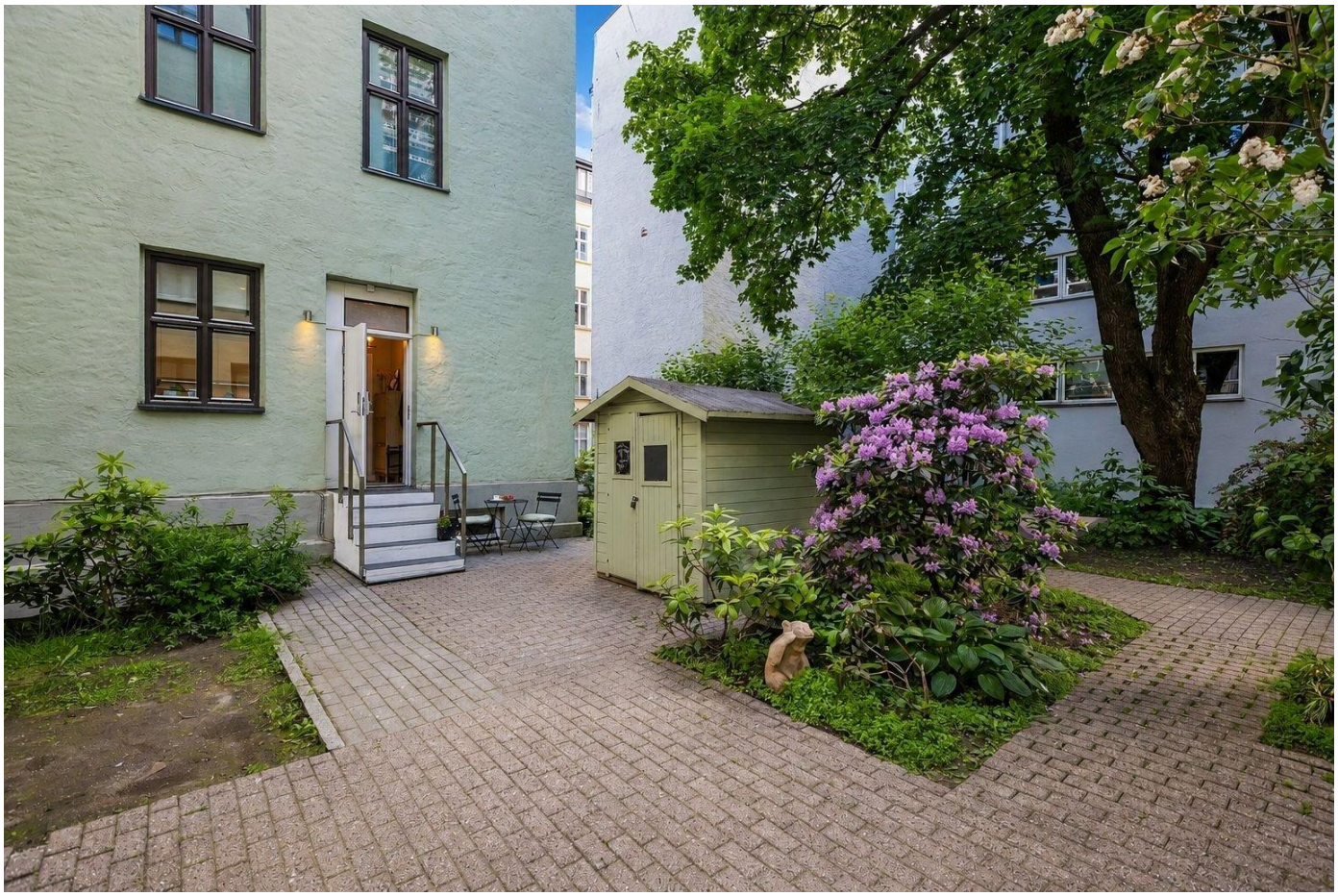
BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
561kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1879



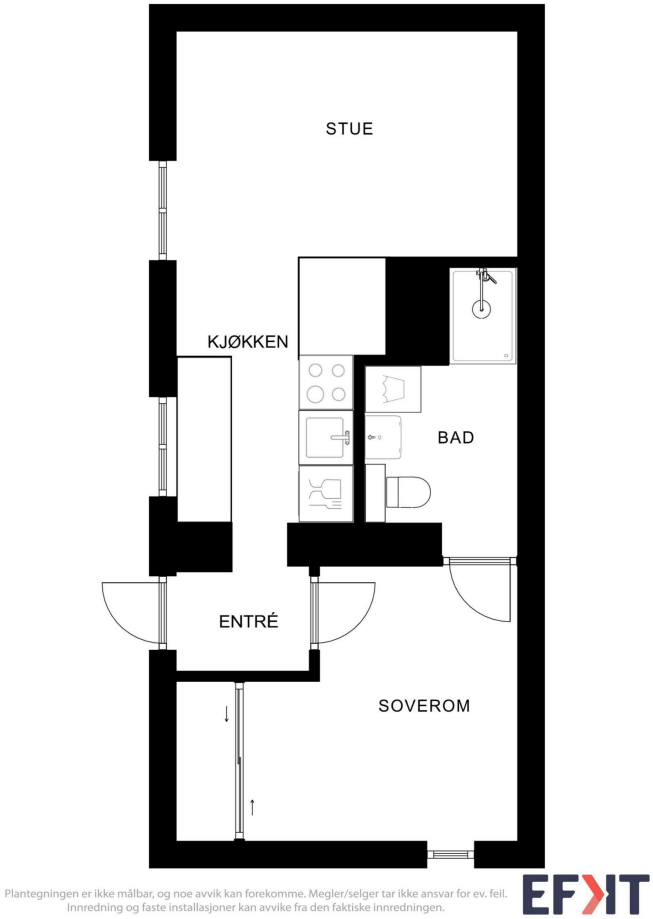
Townhouse-følelse med egen inngang i rolig bakgård.



Høyt tak og store vindusflater gir gode innvendige lysforhold.



Åpen og sosial planløsning med fin flyt mellom stue og kjøkken.



Optimal planløsning som deler opp leiligheten i ulike soner.



Her får du plass til seng, nattbord, kommode eller speil.



Romslig rom med plass til 140–160 cm seng og gode møbleringsmuligheter.



Rommet oppleves både funksjonelt og luftig takket være den smarte planløsningen og takhøyde på nesten 3m



Stor skyvedørsgarderobe gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Takhøyde på nesten 3m.



Romslig kjøkken med mye skapplass, gode arbeidsflater og rikelig benkeplass. Perfekt for deg som liker å lage mat og ønsker et funksjonelt kjøkken med god oppbevaring.



Praktisk barløsning med plass til to stoler – en smart og arealbesparende løsning som erstatter behovet for eget spisebord og gir en hyggelig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet.



Hele leiligheten er nymalt i 2026, glatte overflater, gjennomgående gulv og moderne kjøkken fra 2017/2018.



Kjøkkenet er naturlig integrert med oppholdsrommet og skaper en hyggelig sosial sone



Belysning i leiligheten styres via plejd, smartstyring via app.



Integrerte hvitevarer inkludert oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og ventilator.



Stort flislagt bad med varmekabler, dusjnisje og god plass til vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger.



Speilbelysning gir svært gode lysforhold med et jevnt og behagelig lys – perfekt til morgenrutiner og daglig pleie.



Lys og romslig stue med god plass til sofa, sofabord, TV-møbel eller hjemmekontor



Den smarte planløsningen gir en naturlig møblering med god plass til en stor og dyp sofa.



Store vinduer som slipper in mye lys.



Innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy, samt mulighet for både skoskap, skohylle og knaggrekke.



Praktisk entré og Yale Doorman for enkel nøkkelfri adgang.



Praktisk entré og Yale Doorman for enkel nøkkelfri adgang.



Skjermet og hyggelig gårdsrom som gir en rolig atmosfære midt i byen. Gårdsrommet er lukket fra Welhavensgate.



Ved inngangen er det plass til et lite bord og stoler.



Nyt morgenkaffen i rolige omgivelser rett utenfor egen inngang.



Skjermet og hyggelig gårdsrom som gir en rolig atmosfære midt i byen.



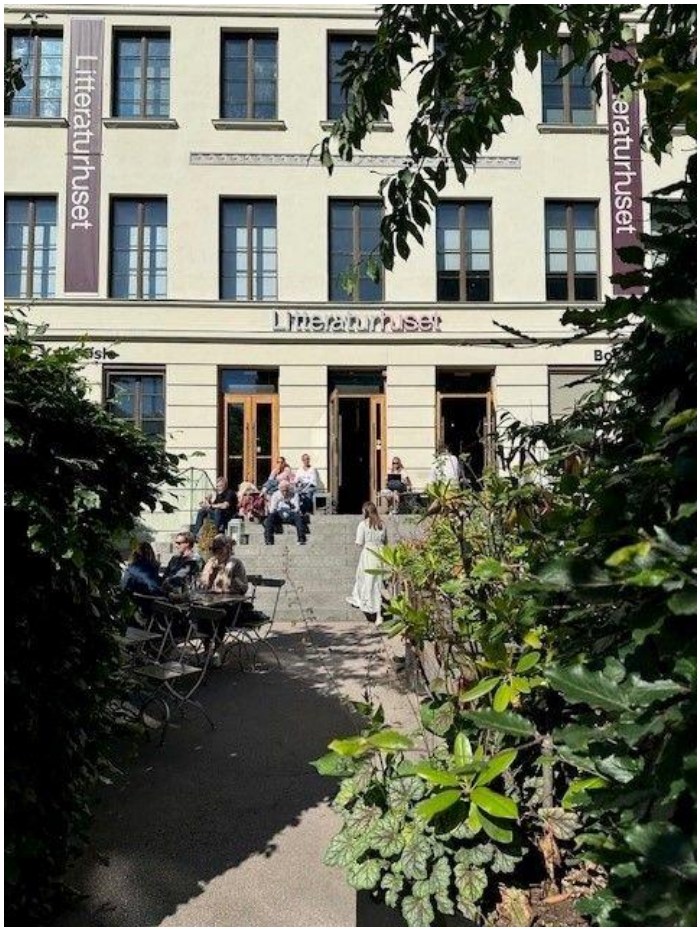
Påkostet oppgradering av bygården med ny fasade, oppgradert tak, portrom og forbedrede fellesarealer – forventet ferdigstilt sommeren 2026.



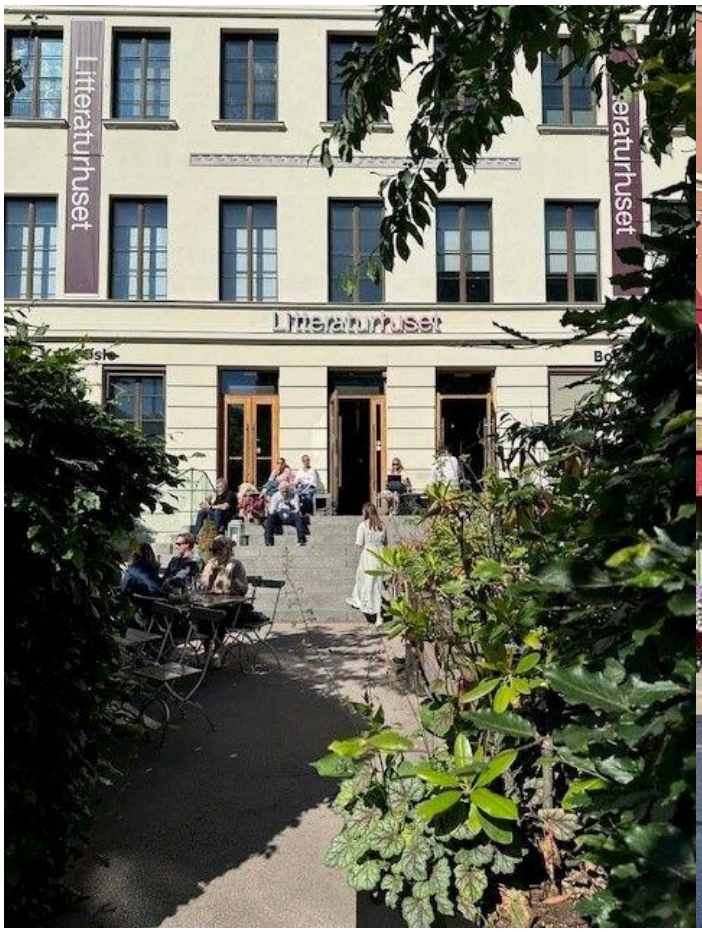
Slottsparken ligger kun få minutters gange fra boligen og byr på flotte omgivelser året rundt.



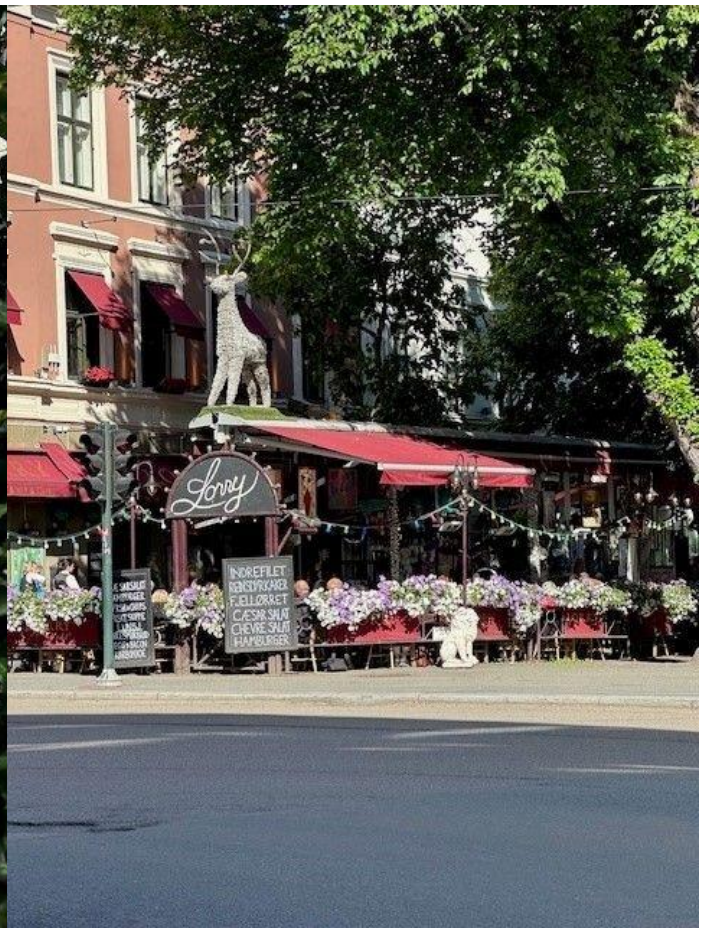
Fra boligen er det få minutters gange til Bogstadveien med et av Oslos beste utvalg av shopping, serveringssteder og servicetilbud.



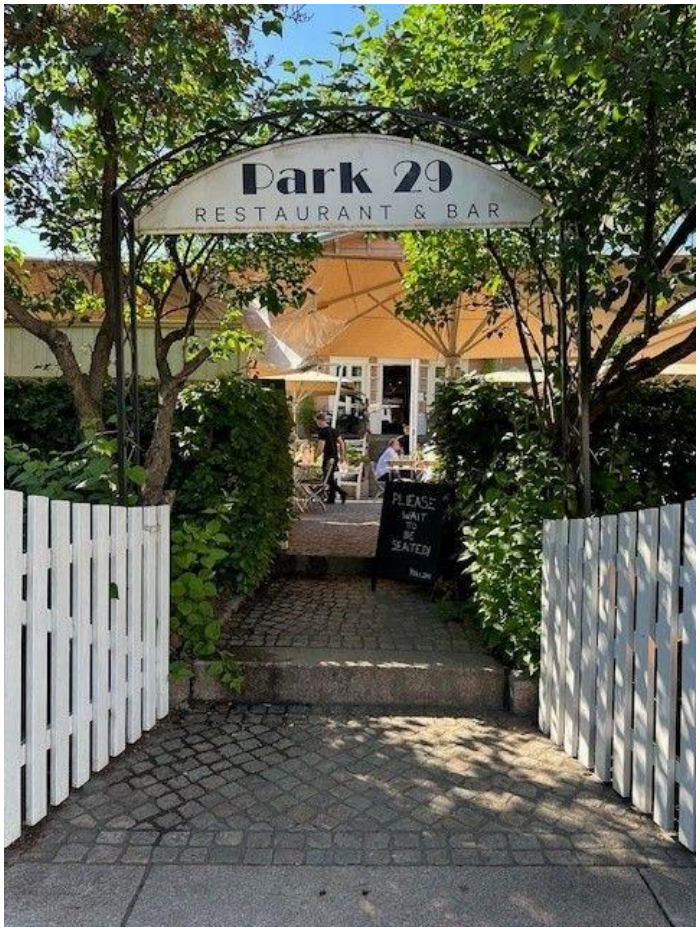
Her bor du med kort vei til blant annet kafeer, restauranter, butikker, treningssenter og grønne områder.



Her bor du med kort vei til blant annet kafeer, restauranter, butikker, treningssenter og grønne områder.



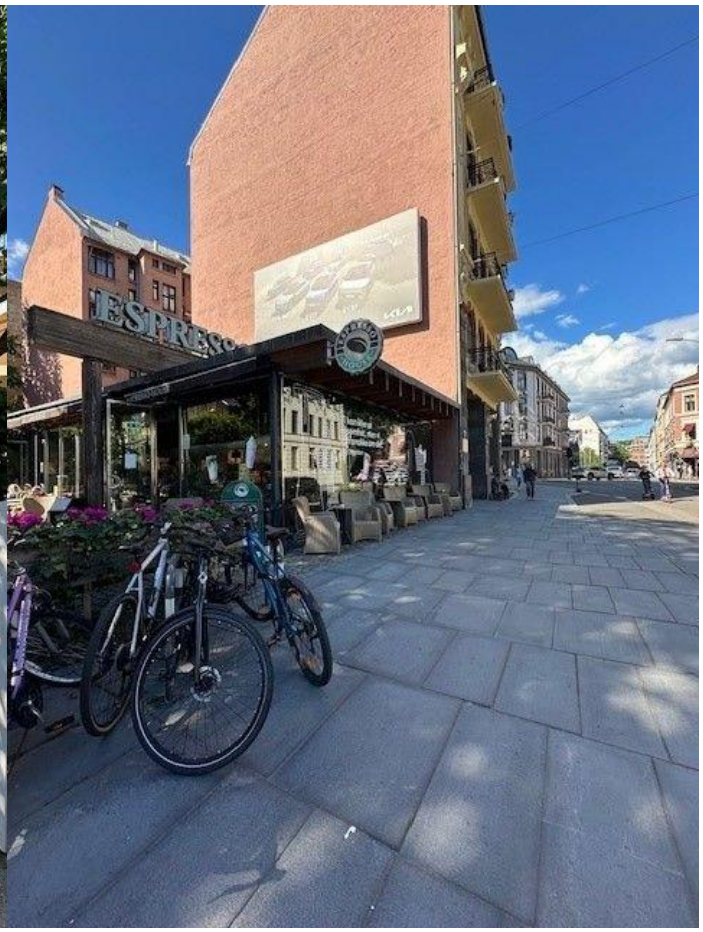
Lorry er en av Oslos mest ikoniske restauranter og møteplasser – kun en kort spasertur fra leiligheten.



Parkveien 29 er en av områdets populære restauranter, kjent for gode matopplevelser i hyggelige omgivelser.



Parkveien 29 er en av områdets populære restauranter, kjent for gode matopplevelser i hyggelige omgivelser.



Området byr på et bredt utvalg av caféer og hyggelige møteplasser, perfekt for en kaffe på vei til jobbet eller studier.

fine lysforhold bidrar til en luftig og innbydende atmosfære.

Om boligen

Velkommen til Welhavens gate 18 – en innbydende og arealeffektiv selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i populære Homansbyen. Her bor du med nærhet til alt av servicetilbud, kollektivtransport og flotte parker.

Leiligheten ligger skjermet til i et rolig indre gårdsrom og har egen inngang, noe som gir boligen en privat og hyggelig atmosfære. Ved inngangspartiet disponeres et hyggelig uteområde med plass til bord og stoler – perfekt for morgenkaffen eller rolige sommerkvelder i gårdsrommet.

Planløsningen er gjennomtenkt og arealeffektiv, med smarte løsninger som utnytter hver kvadratmeter på en optimal måte. Gode oppbevaringsmuligheter og

Boligen holder en gjennomgående moderne standard med tidsriktige materialvalg, lyse overflater og funksjonelle løsninger som skaper et stilrent og harmonisk hjem.

I 2026 ble leiligheten oppgradert med nytt gjennomgående gulv, lister, og nymalte overflater i lune beige toner, nye spots, brytere og stikkontakter. Belysning og elektriske funksjoner styres via Plejd, smartstyring via telefon.

Høydepunkter
-Attraktiv beliggenhet i Homansbyen
-Rolig og skjermet gårdsrom
-Egen inngang
-God takhøyde på nesten 3m og fine lysforhold
-Lave felleskostnader
-Kjøkken fra 2017/2018
-Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin
-Gjennomgående nytt gulv fra 2026
-Nymalte overflater i 2026
-Smartstyring via Plejd app

-Yale Doorman
-Oppgradert og innflytningsklar

Innehold

Entré

Egen inngang fra det rolige gårdsrommet gir boligen en hyggelig og privat ankomst. Entréen fremstår lys og innbydende med gjennomgående gulv og gode oppbevaringsmuligheter. Yale Doorman sørger for enkel og trygg nøkkelfri adgang.

Kjøkken

Kjøkkenet ble fornyet i 2017/2018 og har moderne innredning med gode oppbevaringsmuligheter og integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og ventilator, samt et trivelig sitteområde.

Stue

Lys og romslig stue med fleksible møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofa, sofabord og TV-løsning. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en fin romfølelse og skaper en naturlig og sosial sone for både hverdagsliv og besøk. Store vindusflater og god takhøyde bidrar til en luftig og innbydende romfølelse.

Soverom/sovealkove

Koselig og luftig rom med plass til seng på 140–160 cm samt gode oppbevaringsmuligheter i romslig skyvedørsgarderobe. Rommet er smart utnyttet og fremstår funksjonelt med gode lagringsløsninger og en behagelig atmosfære. Det foreligger opplysninger om at vinduets størrelse og plassering ikke oppfyller dagens krav til rømning og lysforhold for soverom.

Bad

Stort og funksjonelt bad med god plass, noe som er sjeldent i leiligheter av denne størrelsen. Badet er klassisk flislagt og utstyrt med varmekabler og downlights i himlingen. Her finner du dusjnisje, vegghengt wc og servant med speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin, og eksisterende vaskemaskin medfølger.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i populære Homansbyen – perfekt plassert mellom Bislett, Bogstadveien og Slottsparken.

Her bor du rolig og skjermet i et hyggelig indre gårdsrom, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Bogstadveien med sitt brede utvalg av shopping, caféer, restauranter og servicetilbud ligger kun få minutters gange unna.

Området er svært populært med kort vei til Universitetet, Høyskolen Kristiania og øvrige studiesteder. For den treningsinteresserte ligger blant annet SATS Bislett, Bislett Stadion og Bislett Bad i nærområdet. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Mega, Kiwi eller Rema 1000, i tillegg til døgnåpen Joker-butikk rett i nærheten. Like ved finner du også populære Mjøl Bakeri, kjent for gode bakervarer og kvalitetskaffe – en lokal favoritt kun et steinkast fra leiligheten.

Flere av Oslos mest populære parker og grøntområder er innen kort gangavstand, inkludert Slottsparken, Stensparken, St. Hanshaugen og Frognerparken – perfekte områder for rekreasjon, trening og hyggelige sommerdager.

Det er svært gode kollektivforbindelser i området med kort vei til trikk fra Welhavensgate, Holbergs plass samt Nationaltheatret stasjon med tilgang til alle t-banens linjer, buss, tog og Flytoget. Herfra kommer du deg enkelt til resten av Oslo og Gardermoen.

Fyring/Oppvarming

Elektrisk fyring med varmekabler på badegulv.
Varmeovn på stue medfølger.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på anviste parkeringsplasser.
Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Byggemåte

Klassisk boliggård fra slutten av 1880-tallet oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Grunnmur i uisolert naturstein/murverk, tidstypisk kjellerkonstruksjon. Fundamentert på løse masser.

Annet

Sameiet Welhavens gate 18 består av 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Eiendommen har et hyggelig og pent opparbeidet gårdsrom med belegningsstein, felles utebod, sykkelstativ og grøntarealer.

Sameiet er i sluttfasen av et omfattende oppgraderingsprosjekt med forventet ferdigstillelse sommeren 2026. Arbeidene omfatter rehabilitering av fasade, tak og oppgradering av portrom samt etablering av nye postkasser og sykkelbod. Oppgraderingene vil gi bygården et betydelig estetisk løft og bidra til å bevare eiendommens klassiske preg og attraktive uttrykk.

Prosjektet er allerede vedtatt og finansiert gjennom sameiet. Kjøper overtar dermed en eiendom hvor nødvendige oppgraderinger er gjennomført eller under ferdigstillelse.

Som følge av overgang til ny forretningsfører (OBOS) er enkelte opplysninger i tidligere årsoppgaver ikke fullt oppdatert. Basert på sameiets foreløpige oversikt utgjør sameiets samlede lån ca. kr 3,2 millioner, samtidig som sameiet har ca. kr 1,7 millioner på driftskonto. For denne seksjonen er fellesgjelden estimert til ca. kr 81 280 og andel formue estimert til ca. kr 43 180. Kjøper gjøres oppmerksom på at enkelte nøkkeltall som fremkommer automatisk i annonsen avviker fra opplysningene ovenfor. Opplysningene ovenfor er basert på den seneste oversikten mottatt fra sameiet.

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Det foreligger ferdigattest for leiligheten utstedt av Plan- og bygningsetaten datert 10.06.2026.

Velkommen på visning!

På grunn av pågående fasadearbeider er bygården for tiden dekket av stillas, og adressen kan derfor være noe vanskelig å få øye på fra gaten. Se etter visningsskilt ved inngangen til gårdsrommet.

Ta gjerne kontakt dersom du har problemer med å finne frem eller ønsker å avtale privat visning.

Omkostninger

4 340 000 kr (Prisantydning)
28 999 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 368 999 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
109 200 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

121 790 kr (Omkostninger totalt)

---

4 490 789 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:
6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Welhavens gate 18, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 443, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22599-1038 **PropCloud ref nr:** RZ1496

Foretak: BERGMANN TAKST **Takstingeniør:** Mats Bergmann

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

Bergmann Takst

Bergmann Takst er et enkeltpersonforetak som tilbyr tjenester innen tilstandsrapportering, verditakst, skadetakst og arealmåling i Oslo og omegn. Jeg arbeider til daglig som formann i Thon Gruppen og har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Jeg er sertifisert innen taksering gjennom BMTF.

Det legges vekt på grundige vurderinger, praktisk byggeteknisk forståelse og tydelig kommunikasjon. Rapportene utarbeides på en enkel og forståelig måte, med fokus på å gi et realistisk bilde av boligens tilstand.

BERGMANN TAKST
SKADETAKST · VERDITAKST
TILSTANDSRAPPORT

Rapportansvarlig

Mats Bergmann

Uavhengig Takstingeniør

Mats-Bergmann@hotmail.com

454 68 190



BERGMANN TAKST
SKADETAKST · VERDITAKST
TILSTANDSRAPPORT

BERGMANN TAKST
Solbergliveien 117
0683 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

BERGMANN TAKST
Solbergliveien 117
0683 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt med god standard og et godt vedlikeholdsnivå. Innvendige overflater er nylig pusset opp med malte vegger og himlinger, nytt listverk samt laminatgulv, noe som bidrar til et moderne og tidsmessig uttrykk.
Kjøkkenet fremstår i god stand, og det er utført oppgraderinger av deler av boligens tekniske installasjoner de senere år. Badet er fra 2006 og må vurderes ut fra alder og utførelse. Det er registrert enkelte avvik og vedlikeholdsforhold knyttet til blant annet våtrom, ventilasjon, vinduer og tekniske installasjoner. For øvrig fremstår boligen med normal funksjon på befaringsdagen. Det vises til rapportens enkelte bygningsdeler for nærmere beskrivelser, vurderinger og anbefalte tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør med isolert dørblad i malt utførelse. Døren er utstyrt med elektronisk kodelås. Normal funksjon ble registrert på befaringsdagen.
Det er opplyst om tidligere skadedyraktivitet i sameiet, herunder enkelte observasjoner i leiligheten. Sameiet har gjennomført flere tiltak for å forebygge og utbedre forholdet, blant annet tetting av fasade, kjelleområder og utbedringer knyttet til avløpssystem. Det er også utført forebyggende tiltak i leiligheten. Ifølge eier er det ikke observert nye forhold i leiligheten siden 2023. Sameiet benytter profesjonelle aktører for kontroll og oppfølging ved behov.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av malte vegger og himlinger med listefri overgang mellom vegg og tak. Gulvene er belagt med laminat. Det er opplyst at overflater og listverk nylig er pusset opp, og de fremstår i god stand på befaringsdagen.
Etasjeskilleren antas å være utført som betongdekke. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller ved stikkprøvemålinger i stue- og kjøkkenområdet.
Innvendige dører består av hvitmalte fyllingsdører.
Rommet er innredet og benyttes som soverom på befaringsdagen. Vinduets størrelse tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu, og høyden fra gulv til underkant vindu overstiger 1,0 meter.

Det har tidligere pågått en sak vedrørende ferdigattest for leiligheten. Ferdigattest datert 10.06.2026 er mottatt etter befaringstidspunktet etter oppfølging og behandling hos Plan- og bygningsetaten (PBE).

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er etablert i 2006 og har fliser på vegger og gulv. Badet er utstyrt med dusjløsning, servant med innredning og toalett. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Det ble ikke registrert tegn til fuktutslag eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.
Veggene er belagt med fliser. Himlingen er utført med malt, glatt overflate.
Gulvet er utført med keramiske fliser og sluk i gulv. Ved utførte målinger ble det registrert tilfredsstillende fall mot sluk.
Membranløsning og utførelse er ikke dokumentert. Det er observert et plastlignende materiale i tilknytning til sluket som kan indikere tilstedeværelse av membran, men type produkt og utførelse har ikke latt seg verifisere ved visuell kontroll.
Sanitærutstyret består av vegghengt toalett, servant med servantinnredning med skuffer samt dusjnisje. Det er etablert opplegg for vaskemaskin på badet.
Badet er ventilert via ventil i himling med naturlig avtrekk. Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft til rommet, da det ikke er luftespalte eller annen tilluftsløsning ved dør.
Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner består av betongvegger, og det ikke var fysisk mulig å gjennomføre hulltaking på en forsvarlig måte uten inngrep i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2018 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er etablert i åpen løsning mot stue og er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Innredningen fremstår i god stand på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er ikke etablert eget rørskap. Rørfordelingen er tilgjengelig for inspeksjon via luke på badet.
Avløpsrørene antas å være utført i plast i forbindelse med ombygging gjennomført i 2006.
Ventilasjonen er utført med naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene.
Liggende varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 120 liter, plassert over himling på bad. Produksjonsår kunne ikke verifiseres ved befaringen, men berederen antas å være fra ombyggingen i 2006. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller annen unormal tilstand på tilgjengelige deler av installasjonen på befaringsdagen
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ifølge egenerklæringen ble halogen downlights erstattet med LED-belysning i 2026. Brytere og stikkontakter ble samtidig fornyet, og det er etablert smart styring av belysningen. Samsvarserklæring for de utførte arbeidene er opplyst å foreligge.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Leiligheten er tilknyttet bygningens sentrale brannalarmanlegg.

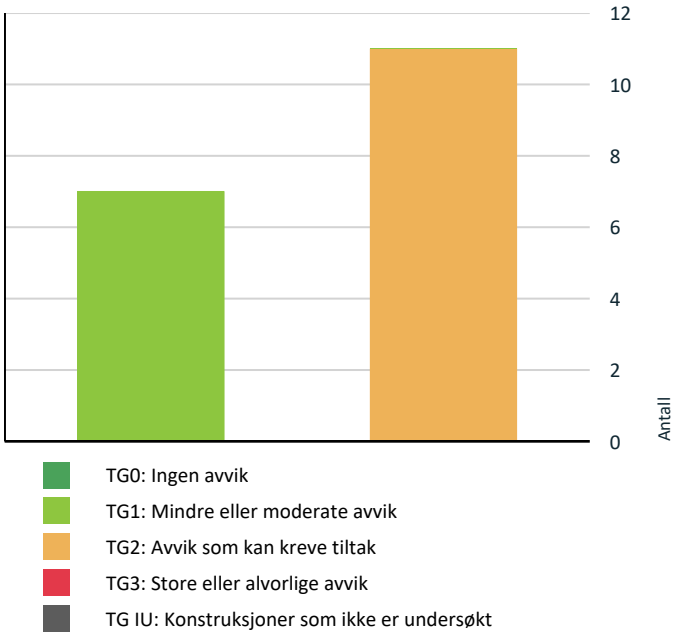
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1880

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1984. Vinduene er utført som sidehengslede vinduer med innvendige åpningsbeslag. Det er opplyst at vinduene ble malt innvendig i 2026. Konstruksjonen er av eldre dato, og normal aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov må forventes

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato. Det er registrert at enkelte vinduer tar noe i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene var funksjonelle og kunne betjenes på befaringsdagen. Enkelte vinduer tar noe i karm ved åpning og lukking, og justering eller vedlikehold kan utføres ved behov.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med isolert dørblad i malt utførelse. Døren er utstyrt med elektronisk kodelås. Normal funksjon ble registrert på befaringsdagen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplyst om tidligere skadedyraktivitet i sameiet, herunder enkelte observasjoner i leiligheten. Sameiet har gjennomført flere tiltak for å forebygge og utbedre forholdet, blant annet tetting av fasade, kjelleområder og utbedringer knyttet til avløpssystem. Det er også utført forebyggende tiltak i leiligheten. Ifølge eier er det ikke observert nye forhold i leiligheten siden 2023. Sameiet benytter profesjonelle aktører for kontroll og oppfølging ved behov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av malte vegger og himlinger med listefri overgang mellom vegg og tak. Gulvene er belagt med laminat. Det er opplyst at overflater og listverk nylig er pusset opp, og de fremstår i god stand på befaringsdagen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskilleren antas å være utført som betongdekke. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller ved stikkprøvemålinger i stue- og kjøkkenområdet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av hvitmalte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert enkelte innvendige dører som tar noe i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte dører tar noe i karm ved bruk. Dette er et mindre avvik som normalt kan utbedres med justering av dørkarm eller hengsler.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rommet er innredet og benyttes som soverom på befaringsdagen. Vinduets størrelse tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu, og høyden fra gulv til underkant vindu overstiger 1,0 meter.

Det har tidligere pågått en sak vedrørende ferdigattest for leiligheten. Ferdigattest datert 10.06.2026 er mottatt etter befaringstidspunktet etter oppfølging og behandling hos Plan- og bygningsetaten (PBE).

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i 2006 og har fliser på vegger og gulv. Badet er utstyrt med dusjløsning, servant med innredning og toalett. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Det ble ikke registrert tegn til fuktutslag eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser. Himlingen er utført med malt, glatt overflate.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er registrert riss/sprekker i enkelte flisfuger. Det er også registrert enkelte fliser med hulrom under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss i fuger og hulrom under fliser kan oppstå som følge av bevegelser, slitasje og alder. Det er observert at enkelte fuger tidligere er vedlikeholdt. Flisene fremstod som stabile ved befaringen, og det ble ikke registrert løse fliser. Forholdene bør holdes under oppsikt og vedlikeholdes ved behov for å opprettholde en tett og funksjonell overflate.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med keramiske fliser og sluk i gulv. Ved utførte målinger ble det registrert tilfredsstillende fall mot sluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert riss/sprekker i enkelte flisfuger. Det er også registrert enkelte fliser med hulrom under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss i fuger og hulrom under fliser kan oppstå som følge av bevegelser, slitasje eller alder. Flisene fremstod som stabile ved befaringen, og det ble ikke registrert løse fliser. Forholdene bør holdes under oppsikt og vedlikeholdes ved behov for å opprettholde en tett og funksjonell overflate.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranløsning og utførelse er ikke dokumentert. Det er observert et plastlignende materiale i tilknytning til sluket som kan indikere tilstedeværelse av membran, men type produkt og utførelse har ikke latt seg verifisere ved visuell kontroll.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter membranløsning eller utførelse av våtrommet. Membran kan derfor ikke konstateres. Ved visuell kontroll i sluket er det observert et plastlignende materiale som kan indikere en membranløsning, men type produkt og utførelse har ikke latt seg verifisere. Badet er fra 2006, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membran- og slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og utførelse. Videre øker risikoen for svikt og lekkasjer etter hvert som våtromskomponentene eldes. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasjer og påregne økt vedlikeholdsbehov og fremtidige oppgraderinger som følge av alder.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyret består av vegghengt toalett, servant med servantinnredning med skuffer samt dusjnisje. Det er etablert opplegg for vaskemaskin på badet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er ikke registrert tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Det er i tillegg registrert krakelering/riss i servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne kan være mindre synlige enn ved løsninger med inspeksjons- og dreneringsmulighet. Det er også registrert krakelering i servant. Forholdene anbefales fulgt opp som en del av normalt vedlikehold, og utbedring kan vurderes ved behov.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert via ventil i himling med naturlig avtrekk. Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft til rommet, da det ikke er luftespalte eller annen tilluftsløsning ved dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Badet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft til rommet, da det mangler luftespalte eller annen tilluftsløsning ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskiftningen i rommet. Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis ved luftespalte under dør eller annen egnet løsning.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner består av betongvegger, og det ikke var fysisk mulig å gjennomføre hulltaking på en forsvarlig måte uten inngrep i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2018 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er etablert i åpen løsning mot stue og er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Innredningen fremstår i god stand på befaringsdagen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilatoren er utført med kullfilterløsning

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kullfilterløsninger har generelt lavere evne til å fjerne fukt og matos sammenlignet med ventilatorer med avtrekk til det fri. Forbedret ventilasjonsløsning kan vurderes dersom forholdene ligger til rette for dette

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er ikke etablert eget rørskap. Rørfordelingen er tilgjengelig for inspeksjon via luke på badet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke registrert løsning som leder eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rørfordelingen er plassert over himling og er tilgjengelig via inspeksjonsluke på badet. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut i konstruksjonen før det blir oppdaget. Forholdet medfører økt risiko for skjulte fuktskader ved en eventuell lekkasje. Oppgradering til løsning med sikker avledning av lekkasjevann kan vurderes ved fremtidige arbeider.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene antas å være utført i plast i forbindelse med ombygging gjennomført i 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene antas å være fra ombygging utført i 2006. Mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avløpsrør har en begrenset levetid, og risikoen for slitasje og svikt øker med alderen. Det er ikke registrert symptomer på feil ved befaringen, men tilstanden bør følges opp som en del av normalt vedlikehold og fremtidig utskiftningsplanlegging.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er utført med naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Liggende varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 120 liter, plassert over himling på bad. Produksjonsår kunne ikke verifiseres ved befaringen, men berederen antas å være fra ombyggingen i 2006. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller annen unormal tilstand på tilgjengelige deler av installasjonen på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke registrert tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen kompenserende løsning ved varmtvannsberederen. Berederen antas å være fra ombyggingen i 2006 og er dermed om lag 20 år gammel

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmtvannsberedere har begrenset forventet levetid, og risikoen for lekkasjer øker med alderen. Berederen er plassert over himling på bad, og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk. Det anbefales å følge installasjonen opp og påregne utskifting som en del av fremtidig vedlikehold. Etablering av tilfredsstillende sikring mot vannskader bør vurderes i forbindelse med utskifting eller oppgradering av installasjonen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ifølge egenerklæringen ble halogen downlights erstattet med LED-belysning i 2026. Brytere og stikkontakter ble samtidig fornyet, og det er etablert smart styring av belysningen. Samsvarserklæring for de utførte arbeidene er opplyst å foreligge.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er opplyst at halogen downlights ble skiftet til LED-belysning i 2026. Samtidig ble brytere og stikkontakter skiftet ut, og det ble etablert smart styring av belysningen. Samsvarserklæring for arbeidene foreligger.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

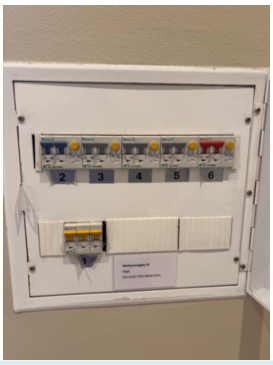
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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?
    Nei

Generell kommentar

Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner, fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt ved befaringen. Det er opplyst at det er utført elektriske arbeider i 2026, herunder utskifting av downlights til LED-belysning, nye brytere og stikkontakter samt etablering av smart styring av belysningen. Samsvarserklæring for arbeidene foreligger. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier behov for utvidet el-kontroll på befaringstidspunktet.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

BERGMANN TAKST
Solbergliveien 117
0683 OSLO

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet bygningens sentrale brannalarmanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

Rommet benyttes som soverom på befaringsdagen. Vinduets størrelse tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

Forholdet medfører at rommet ikke har tilfredsstillende alternativ rømningsvei via vindu. Eventuelle tiltak må vurderes i forbindelse med videre bruk eller fremtidige bygningsmessige arbeider.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

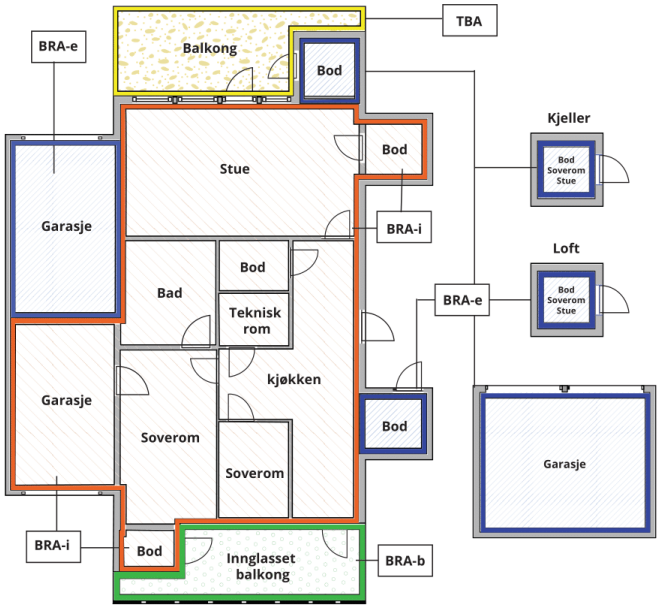
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	33			33	
SUM	**33**				
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, bad, entré, stue/kjøkken		

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført håndverkertjenester i leiligheten, blant annet elektrikerarbeider i 2026 samt oppussing av innvendige overflater som vegger, himlinger, gulv og listverk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Mats Bergmann	Takstingeniør
	Maggie Amin Shokry	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	443		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Welhavens gate 18

Hjemmelshaver
Amin Shokry Maggie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Homansbyen i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse og bygårder, med nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvareforretninger, serveringstilbud og øvrige servicetilbud. Det er kort avstand til Oslo sentrum, Majorstuen og Bislett.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Welhavens gate. Leiligheten har egen inngang fra bakgården.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Ferdigattest	10.06.2026		Fremvist		Nei

BERGMANN TAKST
Solbergliveien 117
0683 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er basert på visuell befaring av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner på befaringstidspunktet. Det er ikke utført destruktive inngrep eller demontering med mindre dette er spesielt nevnt i rapporten.

Leiligheten var møblert og i bruk under befaringen. Enkelte områder kan derfor ha vært vanskelig å komme til på grunn av møbler, innredning eller lagrede gjenstander.

Tekniske installasjoner og elektrisk anlegg er kun vurdert ut fra synlige forhold og enkel funksjonskontroll der dette har vært mulig. Det er ikke utført fagmessig kontroll av elektrisk anlegg eller rørinstallasjoner.

Hvitevarer og løsøre er ikke kontrollert. Forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet har ikke vært mulig å vurdere. Der dokumentasjon ikke har vært tilgjengelig, er vurderingene basert på alder, synlige forhold og normal forventet levetid.

Egenerklæring

Welhavens gate 18, 0350 OSLO

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Welhavens gate 18	Welhavens gate 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen er kjøpt sommer/høst 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Gjennom åren så har boligen blitt leid ut. I tidsrommet 2020- 2025. Ellers benyttet av eier og til tider Airbnb.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP2013123.8.1

Informasjon om selger

Selger

Amin Shokry, Maggie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Venn som er faglært byttet ut dusjhode og blandebatteri

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ut downlight fra halogen til led, byttet ut alle brytere inklusive stikkkontakter. Oppgradert til plejd system.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Over Eiendom AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet spot/trafo

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lysmesteren As

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har tidligere vært observert skadedyraktivitet i sameiet, noe som ikke er uvanlig i eldre bygårder i Oslo, inkludert enkelte observasjoner i leiligheten. Sameiet har i den forbindelse gjennomført omfattende tiltak, herunder tetting av fasade og kjelleområder samt utbedringer knyttet til avløpssystem og mulige inngangspunkter.

Det ble også utført forebyggende tiltak i leiligheten, blant annet tetting rundt avløp og rørgjennomføringer under kjøkkeninnredningen.

Selger har ikke opplevd eller observert nye forhold i leiligheten siden 2023.

Det er i tillegg sporadisk observert sølvkre på badet, noe som kan forekomme i våtrom og eldre bygårder. Selger er ikke kjent med at dette har utviklet seg til et omfattende eller vedvarende forhold.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sameiet har tidligere håndtert skadedyraktivitet i enkelte fellesområder, noe som kan forekomme i bygårder i Oslo. Det er gjennomført flere tiltak for å forebygge og utbedre forholdet, herunder tetting av fasade, kjelleområder og øvrige mulige inngangspunkter.

Sameiet benytter profesjonelle aktører som Anticimex og Rentokil for kontroll, oppfølging og forebyggende tiltak ved behov.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det ble observert enkelte mørke prikker/overflatemerker på vegg i soverom mot ytterfasade. Leiligheten har egen inngang og flere vegger direkte mot byggets fasade, noe som kan gjøre yttervegger mer utsatt for kondens ved begrenset luftsirkulasjon eller lufting.

Selger er ikke kjent med underliggende fuktskader eller råte.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Leiligheten har de senere år blitt oppgradert og vedlikeholdt. Kjøkken ble fornyet i 2017/2018. I 2026 ble boligen oppgradert med nymalte overflater, dører og vinduer, nye lister samt oppgraderinger av det elektriske anlegget, inkludert nye spotter, brytere og stikkontakter. Det er også installert Plejd smarthussystem for styring av belysning.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28535640

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Maggie Amin Shokry	**2026-06-11**

Identification

Maggie Amin Shokry

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Husordensregler for Sameiet Welhavens gate 18

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 22.11.2016.

Sameiere og beboere plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlige for at husordensreglene overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Sameiere som leier ut leiligheten plikter å inkludere husordensreglene i alle nye og eksisterende leiekontrakter fra vedtaksdato, å ta det opp med leietaker dersom styret klager på manglende overhold fra leietakere, samt å gjøre repetitive brudd på husordensreglene til oppsigelsesgrunn under leiekontrakt.

Generelt må leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Ytre orden og kjeller:

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller må ikke opptas med gjenstander tilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l.
2. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.
3. Sykler og kjøretøy skal settes på anvist plass.
4. Plass i bod skal prioriteres til beboeres barnevogner som er i hyppig bruk. Bod må ellers ikke opptas med gjenstander tilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler o.l.
5. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt, dette gjelder også ved utflytting. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere eller fraktes til resirkuleringsstasjon på egenhånd. Ethvert søl omkring søppelkasser skal unngås.
6. Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, utover på oppslagstavle.
7. Port, kjellerdør og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.
8. Ved og annet sensitivt material kan ikke lagres i kjellerbod på grunn av høy luftfuktighet.
9. Beboerne skal påse at takrenner og annet fellesområde som kun er tilgjengelig fra dennes leilighet holdes rene og i orden.

Indre orden:

10. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager, ro skal holdes frem til kl. 09.00 på lørdager og kl. 10.00 på søndager og helligdager. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd og støynivå inklusive overdreven dansing skal ikke sjenere naboene under varslet fest. Utleier skal inkludere overdreven festing som mislighold av leieavtale.
11. Oppussing (boring, snekring og andre støyende aktiviteter) kan bare gjøres i følgende tidsrom: Mandag til fredag mellom kl. 07.00 og kl. 21.00 og lørdager mellom kl. 09.00 og 17.00.
12. Tap av systemnøkkel skal meldes til styret.

Gi beskjed til styret dersom husordensreglene ikke overholdes. Styret kan nås på Styret.WG18@gmail.com.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET WELHAVENS GATE 18

Vedtatt i årsmøte
Den 13.03.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Welhavens gate 18, og har gårdsnummer 214 og bruksnummer 443 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.03.1987.

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 23.03.1987.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt

selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Samtykke kan nektes dersom sameieren ikke har gjort opp skyldige fellesutgifter.

Juridiske personer kan ikke kjøpe boligseksjoner i sameiet.

En seksjonseier kan ikke eie flere enn to seksjoner.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller

annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Det er ikke tillatt å sette levende flammer som dekor eller for andre formål utenfor portdøren, i portrommet eller andre steder i fellesarealer, av hensyn til brannsikkerhet.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold. Kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiet har opprettet et fond til dekning av påregnelig, fremtidige vedlikeholdsutgifter.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten tinglyses på hver seksjon og skal ha 1. prioritet.

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører inn til den enkelte seksjon.
j) området innenfor glassverandaer

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke følgende på balkong: utbedring av påstøp over membran/utskiftning av membran eller utbedring av den bærende konstruksjon (herunder armering).

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

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

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

Sameiet kan gå på befaring hos seksjonseier etter avtale for å påse at vedlkeholdsplikt er overholdt.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseierne som bor i 5. etasje skal være ekstra oppmerksomme på taket, herunder fjerne løv i den grad det går, samt varsle styret dersom det oppdages problemer vedrørende drenering.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Dersom en seksjonseier skal skifte ut eller installere et nytt ildsted må dette meldes ifra til styret på forhånd. Dette for å forsikre oss om at det ikke kobles til skorsteiner på løp som ikke er beregnet for bruk, samt for å sikre at arbeidet blir gjort forskriftsmessig.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Utbedring av mangelfullt vedlikehold skal påbegynnes og ferdigstilles uten ugrunnet opphold, innen 6 måneder fra tilfellet er oppdaget.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.
L
Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) foreta konstituering
b) behandle styrets årsberetning
c) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår og budsjett for inneværende år
d) velge styremedlemmer
e) godtgjøring til styret, revisor og forretningsfører
f) andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha to andre medlemmer og eventuelle varamedlemmer etter sameiermøtets bestemmelser.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.
Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: welhavens gate 18, 0350 oslo #323951 . Vår ref.: 10238-1-12 Dato: 27.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Welhavensgate 18
Organisasjonsnr:	897830922
Seksjonseier:	Amin Shokry, Maggie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Welhavens gate 18, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	214
Bnr.	443

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP2013123.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208764411
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 144 203,00
Innfrielsesdato:	30.04.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet fra 30.04.26-30.04.46

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 373,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kommunale avgifter	524,00	

Internett	395,00
Felleskostnader	1 454,00

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

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret. Tredjepartsopplysninger fra tidligere forretningsfører (OBOS overtok 1/1-26):

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Maggie Amin Shokry
Welhavens Gate 18
0350 Oslo

Årsoppgave for 2025

Andel av boligsameiets skattemessige poster

Sameiet Welhavensgate 18
Organisasjonsnr: 897830922

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	45
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	2322
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	1550
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	29506
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Maggie Amin Shokry
Seksjon 12
Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
Sameiet Welhavensgate 18
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208764411
Restsaldo:	28 998,48
Kapitalkostnader:	240,97

Avdragsfrihet fra 30.04.26-30.04.46

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 998,48,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Welhavensgate 18

I N N K A L L I N G

Til sameierne:
De innkalles herved til ordinært sameiermøte

Mandag 30. juni 2025 kl. 19:00
Møtested: Digitalt via Teams, se egen e-post med link

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2024
3. Regnskap 2024
4. Budsjett 2025
5. Valg
6. Innkomne saker

Vedlegg:

- styrets årsberetning 2024
- regnskap 2024 / budsjett 2025
- beretning fra internrevisor
- innkomne saker

Oslo, 20. juni 2025

S T Y R E T

Boligsameiet Welhavensgate 18

Denne kontrollseddel bes i utfylt og underskrevet stand levert ved fremmøte
på **ordinært sameiermøte 2025**.

Sameiers navn: …….. Adresse: …….. Seksjon nr.: …….

Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til: ……..

Dato: …… Sameiers underskrift: ……..

Styrets årsberetning for 2024

Styret har i 2024 avholdt seks styremøter og behandlet totalt tolv saker. Hovedfokuset har vært på planleggingen av fasaderehabilitering, og vi har mottatt tre pristilbud som alle ligger høyere enn tidligere antatt. I den forbindelse vurderer styret også utskifting av vinduene som en del av prosjektet. Sameier Tom har bistått styret gjennom deltakelse i arbeidsgruppen for fasadesaken og som internrevisor for årsregnskapet – noe vi setter stor pris på.

Når det gjelder finansiering, anses en opprinnelig ramme på 2,2 millioner kroner (av totalt 3,5 millioner i belåning) som trolig for lav. Styret arbeider derfor videre med finansieringsløsninger og eventuelt refinansiering.

Sameiets løpende kostnader har økt det siste året. Banklånet på 1,3 millioner utgjør ca. 25 % av de totale utgiftene, kommunale avgifter ca. 32 %, og forsikring ca. 22 %. Øvrige kostnader inkluderer forretningsførsel, skadedyrkontroll, serviceavtale for brannalarmen, internett og lignende. Styret har likevel klart å kutte enkelte utgifter, blant annet ved å redusere kostnadene til søppeltømming. Uavhengig av refinansiering vil det være behov for å justere felleskostnadene i løpet av 2025.

SAMEIET WELHAVENSGATE 18

RESULTATREGNSKAP

	Noter	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		706 344	657 289	706 344	706 344
Ekstra innbetalinger		60 000	378 942	0	0
Diverse inntekter		0	59	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**766 344**	**1 036 290**	**706 344**	**706 344**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn til ansatte	2	30 301	23 783	24 000	33 000
Styrehonorar	3	80 000	20 833	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		15 545	6 289	11 280	16 000
Revisjonshonorar	4	0	0	0	0
Forretningsførerhonorar		24 500	23 000	24 500	25 200
Vedlikehold	5	55 273	516 337	30 000	60 000
Fremmede tjenester	6	15 906	81 321	18 000	18 000
Andel kostnader Lorrykvartal		15 554	10 962	11 000	16 000
Avgift Kabel-TV, bredbånd		52 524	55 624	52 000	56 000
Forsikringer		131 666	119 968	132 000	144 000
Kommunale avgifter		266 531	242 954	280 000	223 000
Energi og strøm		8 668	8 084	10 000	10 000
Andre driftskostnader	7	10 741	9 450	8 000	10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**707 208**	**1 118 605**	**680 780**	**691 200**
DRIFTSRESULTAT		**59 136**	**-82 316**	**25 564**	**15 144**
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Renteinntekter		2 868	5 572	2 000	2 000
Rentekostnader		100 244	90 490	99 820	94 242
FINANSRESULTAT		**-97 376**	**-84 918**	**-97 820**	**-92 242**
EKSTRAORDINÆR KOSTNAD		0	10000	0	0
ÅRSRESULTAT		**-38 240**	**-167 234**	**-72 256**	**-77 098**
Overføringer:					
Overført fra/til annen egnekapital		**-38 240**	**-167 234**	**-72 256**	**-77 098**
Avdrag lån		**75 299**	**75 601**	**79 000**	**81 257**
Endring disponible midler		**-113 539**	**-242 836**	**-151 256**	**-158 355**
Disponible midler 31.12		**38 931**	**152 470**	**80 325**	**-119 424**

Classification: Open

SAMEIET WELHAVENSGATE 18

BALANSE

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	5 204
Kortsiktig fordringer		1 155	1 655
Foirskuddsbetalt kostnader		3 915	16 695
Bankinnskudd		63 692	172 304
Sum omløpsmidler		**68 762**	**195 858**
SUM EIENDELER		**68 762**	**195 858**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital pr. 1.1		-1 169 077	-991 843
Årsresultat		-38 240	-177 234
SUM EGENKAPITAL		**-1 207 317**	**-1 169 077**
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	7	1 246 247	1 321 546
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 246 247**	**1 321 546**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 344	28 177
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 793
Skyldig skattetrekk		468	135
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 100	819
Annen kortsiktig gjeld	8	11 920	12 464
Sum kortsiktig gjeld		**29 833**	**43 388**
SUM GJELD		**1 276 079**	**1 364 934**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**68 762**	**195 856**

Oslo, 31.12.2024/14.02.2025

Ole Christian Rynning
Styreleder

Paul Meyer
Styremedlem

Classification: Open

NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2 Lønn til ansatte

Lønn renhold	27 300
Feriepenger	3 001
Sum lønn til ansatte	30 301

Note 3 Styrehonorar
Honoraret til styret er på kr. 80 000, gjelder for styreperioden 2023-2024

Note 4: Revisjonshonorar
Revisjonen utføres av internrevisor.

Note 5: Vedlikehold

Vedlikehold bygning - diverse småvedlikehold	815
Vedlikehold/service brannvern	54 458
Sum vedlikehold	**55 273**

Note 6: Fremmede tjenester

Skadedyrbekjemelse	11 340
Husleieservice	4 566
Sum fremmede tjenester	**15 906**

Note 7: Andre driftskostnader

Gårdsutstyr/driftsmateriell	1 808
Kontingent Huseiernes Landsforbund	2 130
Data/EDB kostnad	1 310
Andre driftskostnader	2 813
Bankgebyrer	2 680
Sum andre driftskostnader	**10 741**

Note 8: Gjeldsbrevlån

Långiver	DNB Bank ASA
Opprinnelig låneår	2015
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2035
Rente	7,70 %
Opprinnelig lånebeløp	1 803 000
Nedbetalt tidligere	481 454
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	75 299
Sum gjeldsbrevlån	**1 246 247**

Note 8: Annen kortsiktig gjeld

Påløpne renter	8 128
Skyldige feriepenger	2 981
Påløpt kostnad strøm	811
Sum annen kortsiktig gjeld	**11 920**

Classification: Open

Intern revisjonsrapport for Sameiet Welhavens gate 18 – Regnskapsår 2024

Dato: 22.06.2025
Utført av: Tom Steindal Pedersen

Gjennomført arbeid:

Jeg har foretatt en gjennomgang av sameiets regnskap for regnskapsåret 2024. Følgende dokumentasjon er gjennomgått:

- Årsregnskap
- Budsjett
- Bilag og kontoutskrifter
- Styremøtereferater
- Innbetalingsoversikt

Funn:

- Inntekter og utgifter stemmer med underliggende bilag.
- Bankkontosaldo stemmer med regnskapet.
- Det er vedtak i styremøter som støtter vesentlige utbetalinger.

Konklusjon:

På bakgrunn av gjennomgangen mener jeg at regnskapet er ført på en tilfredsstillende måte og gir et riktig bilde av sameiets økonomi.

Innkomne saker

Forslag fra seksjon 4:
Vi ønsker nytt callinganlegg med låsefunksjon gjerne nede inn/ut mot WG 18 og til leilighetsdør. Håper det kan behandles på årsmøte.

Styrets svar:
Flere sameiere har problemer med dagens callinganlegg fra ca 2005(?), og vi har de siste årene hatt flere servicebesøk for å bytte ut releer og kunne åpne dørene. Styret stiller seg positive til forslaget. Callinganlegget er allerede i styrets planer, men det er vi har prioritert langt bak ettersom finansiering, fasaderehabiliteringen, vinduer, portrom, internett, boder har vært ansett som viktigere. Å vedta dette nå vil gi prosjektet høyere prioritet, men det vil påvirke finansieringen. Vi har ikke innhentet konkrete tilbud, men har vurdert noen alternative løsninger, og sett omtrentlig på tilgjengelige priser.

Hikvision - 40 000 - 65 000 - enkel og driftssikker (litt gammeldags)
AssaAbloy DoorBird - ca pris 200 000 - de har produkter for eneboliger og veldig store bygg
Siedle Vario - ca. pris 130 000 - 160 000 - premiumløsning, lang levetid (10 års garanti)
Ubiquiti Unifi - 40 000 - 75 000 - proffløsning (hovedsaklig laget for bedrifter og kontorer), app-støtte

I tillegg er det mest sannsynlig at vi må kable mye om ikke alt på nytt, og anslår at det vil koste et sted fra 40 000 til 100 000 med et mini rackskap, nye kabler og patchepanel.

Det billigst/beste som dekker behovene har vi vurdert en mulig løsning, men anslår det som sannsynlig at dette vil koste et sted fra 70 000 til 150 000 ut ifra hvilken løsning og tilbyder som velges.

Styrets foreløpige anbefaling er Ubiquiti Unifi G2/G3 Reader/Viewer, med to Door Hubs og en Dream Machine dersom vi ønsker å kunne styre adgang fra telefon/mobil og liknende i tillegg. I motsetning til de andre kan denne løsningen i stor grad kan forvaltes av sameiet selv, men kreves en del teknisk kyndighet, så det er nok anbefalt å ha en serviceavtale med en installatør / elektriker som kjenner plattformen på lengre sikt.

Samme teknologien kan også utvides på sikt til å støtte delt internett-løsning for sameiet, hvor vi muligens kan redusere kostnadene av internett-abonnementene for alle (fra 12 abonnenter til 1 abonnement for sameiet), dessuten brannvarsling, fuktvarsling og annen sensorikk, lysstyring, kameraovervåkning, fjernstyring, m.m.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas, men utføres først etter fasaderehabiliteringen er kommet godt i gang. Styret får mandat til å velge en løsning med et budsjett på omlag kr 150 000.

Sameiet Welhavensgate 18

Protokoll

År 2025, mandag 30. juni, kl. 19:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Welhavensgate 18 digitalt via Teams.

Tilstede var 9 sameiere. Det ble fremlagt 0 fullmakter. Totalt 9 stemmer.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte Melanie Kristiansen.

Innkallingen og dagsorden foranlediget ingen kommentarer.

1. Konstituering

Valg av møteleder:	Ole Christian Rynning
Valg av referent:	Melanie Kristiansen
Valg av 2 til å undertegne protokollen:	Tormod Opsahl Linnerud og Carl Andreas Lindstrøm

Vedtak: Godkjent

2. Årsberetning 2024

Ole Christian Rynning refererte årsberetningen og orienterte om de enkelte avsnitt. Det fremkom ingen bemerkninger til styrets årsmelding, som ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

3. Regnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått av Ole Christian Rynning som redegjorde for de enkelte poster. Beretningen fra internrevisor ble lest/referert. Regnskapet for 2024 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

4. Driftsbudsjett 2025

Ole Christian Rynning gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Valg

Årsmøtets forslag til styresammensetning for 2025-2026 ble presentert som følger:

Styreleder:	Ole Christian Rynning	ikke på valg
Styremedlem:	Paul Fredrik Meyer	ikke på valg
Styremedlem:	Tormod Opsahl Linnerud	valgt for 2 år

Vedtak: Godkjent

6. Innkomne saker

Forslag fra seksjon 4:
Vi ønsker nytt callinganlegg med låsefunksjon gjerne nede inn/ut mot WG 18 og til leilighetsdør. Håper det kan behandles på årsmøte.

Styrets svar:
Flere sameiere har problemer med dagens callinganlegg fra ca 2005(?), og vi har de siste årene hatt flere servicebesøk for å bytte ut releer og kunne åpne dørene. Styret stiller seg positive til forslaget. Callinganlegget er allerede i styrets planer, men det er vi har prioritert langt bak ettersom finansiering, fasaderehabiliteringen, vinduer, portrom, internett, boder har vært ansett som viktigere. Å vedta dette nå vil gi prosjektet høyere prioritet, men det vil påvirke finansieringen. Vi har ikke innhentet konkrete tilbud, men har vurdert noen alternative løsninger, og sett omtrentlig på tilgjengelige priser.

Hikvision - 40 000 - 65 000 - enkel og driftssikker (litt gammeldags)
AssaAbloy DoorBird - ca pris 200 000 - de har produkter for eneboliger og veldig store bygg
Siedle Vario - ca. pris 130 000 - 160 000 - premiumløsning, lang levetid (10 års garanti)
Ubiquiti Unifi - 40 000 - 75 000 - proffløsning (hovedsaklig laget for bedrifter og kontorer), app-støtte

I tillegg er det mest sannsynlig at vi må kable mye om ikke alt på nytt, og anslår at det vil koste et sted fra 40 000 til 100 000 med et mini rackskap, nye kabler og patchepanel.

Det billigst/beste som dekker behovene har vi vurdert en mulig løsning, men anslår det som sannsynlig at dette vil koste et sted fra 70 000 til 150 000 ut ifra hvilken løsning og tilbyder som velges.

Styrets foreløpige anbefaling er Ubiquiti Unifi G2/G3 Reader/Viewer, med to Door Hubs og en Dream Machine dersom vi ønsker å kunne styre adgang fra telefon/mobil og liknende i tillegg. I motsetning til de andre kan denne løsningen i stor grad kan forvaltes av sameiet selv, men kreves en del teknisk kyndighet, så det er nok anbefalt å ha en serviceavtale med en installatør / elektriker som kjenner plattformen på lengre sikt.

Samme teknologien kan også utvides på sikt til å støtte delt internett-løsning for sameiet, hvor vi muligens kan redusere kostnadene av internett-abonnementene for alle (fra 12 abonnenter til 1 abonnement for sameiet), dessuten brannvarsling, fuktvarsling og annen sensorikk, lysstyring, kameraovervåkning, fjernstyring, m.m.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas, men utføres først etter fasaderehabiliteringen er kommet godt i gang. Styret får mandat til å velge en løsning med et budsjett på omlag kr 150 000.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20:35

Ole Christian Rynning
møteleder

Melanie Kristiansen
referent

Tormod Opsahl Linnerud
protokollvitne

Carl Andreas Lindstrøm
protokollvitne

2025 protokoll årsmøte sameiet Welhavensgaten 18.pdf

Navn	Dato
Lindstrøm, Carl Andreas	**2025-07-04**

Identifikasjon

bankID Lindstrøm, Carl Andreas

Navn	Dato
Rynning, Ole Christian	**2025-07-14**

Identifikasjon

bankID Rynning, Ole Christian

Navn	Dato
Linnerud, Tormod Opsahl	**2025-07-04**

Identifikasjon

bankID Linnerud, Tormod Opsahl

Navn	Dato
Kristiansen, Kine M Celine	**2025-07-04**

Identifikasjon

bankID Kristiansen, Kine M Celine

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

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Welhavensgate 18.

Tid: Onsdag 8. april 2026 kl. 17:00

Sted: Welhavens gate 18 hos Evensen-Rynning (H0402).

Meld i fra til styret.wg18@gmail.com om du må delta online, så setter vi opp et kamera.

Dagsorden:

1. **Konstituering**
   Valg av møteleder
   Valg av referent
   Valg av én seksjonseier til å medundertegne protokollen
2. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
3. **Styrets årsberetning for 2025**
4. **Godkjenning av årsregnskap for 2025 og orientering om budsjett 2026**
5. **Valg av styre**
   På valg:
   Ole Christian Rynning
   Paul Meyer

   (Ikke på valg: Tormod Linnerud)
6. **Saker**
   6.1. Orientering om fasadeprosjektet og status for planlagte arbeider
   6.2. Fargevalg for fasaden
7. **Eventuelt**

Styrets årsberetning

Styret har i perioden avholdt ca. 15 styremøter og behandlet en rekke saker. Hovedvekten av arbeidet har vært knyttet til fasadeoppussingen, vannlekkasjen og lekkasjer i tak. Styret har også gjennomført en rekke befaringer og oppfølginger knyttet til blant annet brannvern, feiervesen, inspeksjoner, undersøkelser av skorsteiner, låsesmed og takst-selskaper, og bytte av forretningsfører.

Det mest positive i perioden er at sameiet nå har inngått avtale med entreprenør for fasadeoppgraderingen, som styrene har omtalt i minst 15 år. Det er også innhentet tilbud for refinansiering, og arbeidene planlegges å starte over påske.

Den viktigste beslutningen årsmøtet nå må ta stilling til, er valg av farge på fasaden. Det vil i 2026 også være behov for nytt callinganlegg, reparasjoner på tak, vinduer, og et pipeløp. Vi sikter også på å reforhandle løpende avtaler for bedre vilkår.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Welhavensgate 18

27.03.26

Ole Christian Rynning /sign

Paul Meyer /sign

SAMEIET WELHAVENSGATE 18

RESULTATREGNSKAP

	Noter	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		770 888	706 344	706 344	899 976
Refinasiering opplån		0	0	0	3 200 000
Ekstra innbetalinger		0	60 000	0	0
Diverse inntekter		375	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**771 263**	**766 344**	**706 344**	**4 099 976**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn til ansatte	2	27 250	30 301	33 000	33 000
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		15 118	15 545	16 000	16 000
Revisjonshonorar	4	0	0	0	0
Forretningsførerhonorar		25 200	24 500	25 200	36 937
Vedlikehold	5	33 885	55 273	60 000	60 000
Fasaderehabilitering	6	0	0	0	2 000 000
Fremmede tjenester	7	37 018	15 906	18 000	12 807
Andel kostnader Lorrykvartal		9 135	15 554	16 000	10 500
Avgift Kabel-TV, bredbånd		55 440	52 524	56 000	57 000
Forsikringer		143 848	131 666	144 000	153 500
Kommunale avgifter		229 300	266 531	223 000	223 000
Energi og strøm		9 467	8 668	10 000	10 000
Andre driftskostnader	8	10 863	10 741	10 000	5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**676 523**	**707 209**	**691 200**	**2 697 744**
DRIFTSRESULTAT		**94 740**	**59 135**	**15 144**	**1 402 232**
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Renteinntekter		1 765	2 868	2 000	2 000
Rentekostnader		91 612	100 244	94 242	187 061
FINANSRESULTAT		**-89 847**	**-97 376**	**-92 242**	**-185 061**
ÅRSRESULTAT		**4 893**	**-38 241**	**-77 098**	**1 217 171**
Overføringer:					
Overført fra/til annen egnekapital		**4 893**	**-38 241**	**-77 098**	**1 217 171**
Avdrag lån		**82 022**	**75 299**	**81 257**	**54 577**
Innfrielse lån DNB		**0**	**0**	**0**	**1 141 906**
Endring disponible midler		**-77 129**	**-113 540**	**-158 355**	**20 688**
Disponible midler 31.12		**53 081**	**38 931**	**80 325**	**73 769**

SAMEIET WELHAVENSGATE 18

BALANSE

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		26 523	0
Kortsiktig fordringer		0	1 155
Foirskuddsbetalt kostnader		18 225	3 915
Bankinnskudd		49 133	63 692
Sum omløpsmidler		**93 881**	**68 762**
SUM EIENDELER		**93 881**	**68 762**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital pr. 1.1		-1 207 317	-1 169 077
Årsresultat		4 893	-38 240
SUM EGENKAPITAL		**-1 202 424**	**-1 207 317**
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	9	1 164 225	1 246 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 164 225**	**1 246 247**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 328	16 344
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	0
Skyldig skattetrekk		1 541	468
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 135	1 100
Avsatt styrehonorar		80 000	0
Avsatt arb.avg. styrehonorar		11 280	0
Annen kortsiktig gjeld	10	10 795	11 920
Sum kortsiktig gjeld		**132 080**	**29 832**
SUM GJELD		**1 296 305**	**1 276 079**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**93 881**	**68 762**

Oslo, 31.12.2025/25.02.2026

Ole Christian Rynning /sign
Styreleder

Paul Meyer /sign
Styremedlem

NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, og god regnskapsskikk for små foretak.

Virksomhetens art
Sameiet Welhavens gate 18 er et boligsameie i Oslo.

Note 2 Lønn til ansatte

Lønn renhold	24 414
Feriepenger	2 836
Sum lønn til ansatte	27 250

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0,1 årsverk

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, arbeidstid og lønn i foretaket som utgjør ikke 75 % eller mer av full stilling.

Note 3: Styrehonorar

Styrehonorar 2024/2025	80 000
Sum styrehonorar	**80 000**

Styrehonoraret er avsatt, men ikke utbetalt.

Note 4: Revisjonshonorar
Revisjonen utføres av internrevisor.

Note 5: Vedlikehold

Vedlikehold bygning - diverse småvedlikehold	7 930
Vedlikehold/service brannvern	25 955
Sum vedlikehold	**33 885**

Note 6: Fasaderehabilitering

Budsjett 2026	
Fasaderehabilitering	1 480 000
Leie pauserom & WC	30 000
Nytt callinganlegg	150 000
Reparasjoner tak	200 000
Maling og reparasjoner portrom	80 000
Annet vedlikehold	60 000

Note 7: Fremmede tjenester

Konsulenthonorar	19 864
Skadedyrbekjemelse	11 961
Husleieservice	5 193
Sum fremmede tjenester	**37 018**

Note 8: Andre driftskostnader

Gårdsutstyr/driftsmateriell	1 670
Kontingent Huseiernes Landsforbund	2 200
Andre driftskostnader	4 216
Bankgebyrer	2 777
Sum andre driftskostnader	**10 863**

Note 9: Gjeldsbrevlån

Långiver	DNB Bank ASA
Opprinnelig låneår	2015
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2035
Rente	7,00 %
Opprinnelig lånebeløp	1 803 000
Nedbetalt tidligere	556 753
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	82 022
Sum gjeldsbrevlån	**1 164 225**

Note 10: Annen kortsiktig gjeld

Påløpne renter	6 921
Skyldige feriepenger	2 816
Påløpt kostnad strøm	1 058
Sum annen kortsiktig gjeld	**10 795**

Saker:

6.1. Orientering om fasadeprosjektet og status for planlagte arbeider

Styret vil orientere om fasadeoppussingen og status på vedlikehold, samt plan for fremdrift.

Sameiet har refinansiert lånet og husleien vil økes med ca. 11 % for å betjene lånet forsvarlig. Det er medtatt en liten risikobuffer.

Styret vil også presentere andre oppgaver som vurderes igangsatt og prosessen som må tas for å komme videre.

Dette er kun en orienteringssak, og skal ikke stemmes over.

6.2 Fargevalg

Styret vil i møtet fremlegge alternativer for farge til fasaden, som så skal stemmes over.

- Welhavensgate 18, fargeforslag









Hovedfarge: s3010-g40y

Omramninger/detaljer s1505-y30r





Hovedfarge:s1510-y20r

detaljfarge s0603-y20r





Hovedfarge:s1020-y20r

detaljfarge s0603-y20r

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Welhavensgate 18.

Tid: Onsdag 8. april 2026 kl. 17:00

Sted: Welhavens gate 18 hos Evensen-Rynning (H0402).

Meld i fra til styret.wg18@gmail.com om du må delta online, så setter vi opp et kamera.

Dagsorden:

1. **Konstituering**
   Valg av møteleder
   Valg av referent
   Valg av én seksjonseier til å medundertegne protokollen
2. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
3. **Styrets årsberetning for 2025**
4. **Godkjenning av årsregnskap for 2025 og orientering om budsjett 2026**
5. **Valg av styre**
   På valg:
   Ole Christian Rynning
   Paul Meyer

   (Ikke på valg: Tormod Linnerud)
6. **Saker**
   6.1. Orientering om fasadeprosjektet og status for planlagte arbeider
   6.2. Fargevalg for fasaden
7. **Eventuelt**

Styrets årsberetning

Styret har i perioden avholdt ca. 15 styremøter og behandlet en rekke saker. Hovedvekten av arbeidet har vært knyttet til fasadeoppussingen, vannlekkasjen og lekkasjer i tak. Styret har også gjennomført en rekke befaringer og oppfølginger knyttet til blant annet brannvern, feiervesen, inspeksjoner, undersøkelser av skorsteiner, låsesmed og takst-selskaper, og bytte av forretningsfører.

Det mest positive i perioden er at sameiet nå har inngått avtale med entreprenør for fasadeoppgraderingen, som styrene har omtalt i minst 15 år. Det er også innhentet tilbud for refinansiering, og arbeidene planlegges å starte over påske.

Den viktigste beslutningen årsmøtet nå må ta stilling til, er valg av farge på fasaden. Det vil i 2026 også være behov for nytt callinganlegg, reparasjoner på tak, vinduer, og et pipeløp. Vi sikter også på å reforhandle løpende avtaler for bedre vilkår.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Welhavensgate 18

27.03.26

Ole Christian Rynning /sign

Paul Meyer /sign

SAMEIET WELHAVENSGATE 18

RESULTATREGNSKAP

	Noter	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		770 888	706 344	706 344	899 976
Refinasiering opplån		0	0	0	3 200 000
Ekstra innbetalinger		0	60 000	0	0
Diverse inntekter		375	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**771 263**	**766 344**	**706 344**	**4 099 976**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn til ansatte	2	27 250	30 301	33 000	33 000
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		15 118	15 545	16 000	16 000
Revisjonshonorar	4	0	0	0	0
Forretningsførerhonorar		25 200	24 500	25 200	36 937
Vedlikehold	5	33 885	55 273	60 000	60 000
Fasaderehabilitering	6	0	0	0	2 000 000
Fremmede tjenester	7	37 018	15 906	18 000	12 807
Andel kostnader Lorrykvartal		9 135	15 554	16 000	10 500
Avgift Kabel-TV, bredbånd		55 440	52 524	56 000	57 000
Forsikringer		143 848	131 666	144 000	153 500
Kommunale avgifter		229 300	266 531	223 000	223 000
Energi og strøm		9 467	8 668	10 000	10 000
Andre driftskostnader	8	10 863	10 741	10 000	5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**676 523**	**707 209**	**691 200**	**2 697 744**
DRIFTSRESULTAT		**94 740**	**59 135**	**15 144**	**1 402 232**
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Renteinntekter		1 765	2 868	2 000	2 000
Rentekostnader		91 612	100 244	94 242	187 061
FINANSRESULTAT		**-89 847**	**-97 376**	**-92 242**	**-185 061**
ÅRSRESULTAT		**4 893**	**-38 241**	**-77 098**	**1 217 171**
Overføringer:					
Overført fra/til annen egnekapital		**4 893**	**-38 241**	**-77 098**	**1 217 171**
Avdrag lån		**82 022**	**75 299**	**81 257**	**54 577**
Innfrielse lån DNB		**0**	**0**	**0**	**1 141 906**
Endring disponible midler		**-77 129**	**-113 540**	**-158 355**	**20 688**
Disponible midler 31.12		**53 081**	**38 931**	**80 325**	**73 769**

SAMEIET WELHAVENSGATE 18

BALANSE

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		26 523	0
Kortsiktig fordringer		0	1 155
Foirskuddsbetalt kostnader		18 225	3 915
Bankinnskudd		49 133	63 692
Sum omløpsmidler		**93 881**	**68 762**
SUM EIENDELER		**93 881**	**68 762**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital pr. 1.1		-1 207 317	-1 169 077
Årsresultat		4 893	-38 240
SUM EGENKAPITAL		**-1 202 424**	**-1 207 317**
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	9	1 164 225	1 246 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 164 225**	**1 246 247**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 328	16 344
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	0
Skyldig skattetrekk		1 541	468
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 135	1 100
Avsatt styrehonorar		80 000	0
Avsatt arb.avg. styrehonorar		11 280	0
Annen kortsiktig gjeld	10	10 795	11 920
Sum kortsiktig gjeld		**132 080**	**29 832**
SUM GJELD		**1 296 305**	**1 276 079**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**93 881**	**68 762**

Oslo, 31.12.2025/25.02.2026

Ole Christian Rynning /sign
Styreleder

Paul Meyer /sign
Styremedlem

NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, og god regnskapsskikk for små foretak.

Virksomhetens art
Sameiet Welhavens gate 18 er et boligsameie i Oslo.

Note 2 Lønn til ansatte

Lønn renhold	24 414
Feriepenger	2 836
Sum lønn til ansatte	27 250

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0,1 årsverk

Pensjonsforpliktelser
Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, arbeidstid og lønn i foretaket som utgjør ikke 75 % eller mer av full stilling.

Note 3: Styrehonorar

Styrehonorar 2024/2025	80 000
Sum styrehonorar	**80 000**

Styrehonoraret er avsatt, men ikke utbetalt.

Note 4: Revisjonshonorar
Revisjonen utføres av internrevisor.

Note 5: Vedlikehold

Vedlikehold bygning - diverse småvedlikehold	7 930
Vedlikehold/service brannvern	25 955
Sum vedlikehold	**33 885**

Note 6: Fasaderehabilitering

Budsjett 2026	
Fasaderehabilitering	1 480 000
Leie pauserom & WC	30 000
Nytt callinganlegg	150 000
Reparasjoner tak	200 000
Maling og reparasjoner portrom	80 000
Annet vedlikehold	60 000

Note 7: Fremmede tjenester

Konsulenthonorar	19 864
Skadedyrbekjemelse	11 961
Husleieservice	5 193
Sum fremmede tjenester	**37 018**

Note 8: Andre driftskostnader

Gårdsutstyr/driftsmateriell	1 670
Kontingent Huseiernes Landsforbund	2 200
Andre driftskostnader	4 216
Bankgebyrer	2 777
Sum andre driftskostnader	**10 863**

Note 9: Gjeldsbrevlån

Långiver	DNB Bank ASA
Opprinnelig låneår	2015
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2035
Rente	7,00 %
Opprinnelig lånebeløp	1 803 000
Nedbetalt tidligere	556 753
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	82 022
Sum gjeldsbrevlån	**1 164 225**

Note 10: Annen kortsiktig gjeld

Påløpne renter	6 921
Skyldige feriepenger	2 816
Påløpt kostnad strøm	1 058
Sum annen kortsiktig gjeld	**10 795**

Saker:

6.1. Orientering om fasadeprosjektet og status for planlagte arbeider

Styret vil orientere om fasadeoppussingen og status på vedlikehold, samt plan for fremdrift.

Sameiet har refinansiert lånet og husleien vil økes med ca. 11 % for å betjene lånet forsvarlig. Det er medtatt en liten risikobuffer.

Styret vil også presentere andre oppgaver som vurderes igangsatt og prosessen som må tas for å komme videre.

Dette er kun en orienteringssak, og skal ikke stemmes over.

6.2 Fargevalg

Styret vil i møtet fremlegge alternativer for farge til fasaden, som så skal stemmes over.

- Welhavensgate 18, fargeforslag







Hovedfarge: s3010-g40y

Omramninger/detaljer s1505-y30r







Hovedfarge:s1510-y20r

detaljfarge s0603-y20r





Hovedfarge:s1020-y20r

detaljfarge s0603-y20r

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 214, Bruksnummer 443, Seksjonsnummer 12 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.06.2026 kl. 11.12
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.06.2026 kl. 11.10

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/931000-1/200 29.08.2017 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 750 000
Omsetningstype: Fritt salg
AMIN SHOKRY MAGGIE
FØDT: 25.03.1986

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1881/924280-1/105 22.01.1881 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 443 FNR: 0
SNR: 3

1922/993484-1/105 04.05.1922 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
vedr. skur
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 443 FNR: 0
SNR: 3

1928/924424-1/105 29.11.1928 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 443 FNR: 0
SNR: 3

1986/80032-1/105 05.12.1986 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver beboere i kvartal 080901
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 443 FNR: 0
SNR: 3

1987/19028-13/105 23.03.1987 **PANTSETTELSESERKLÆRING**

Beløp: NOK 25 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 7385136
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 443 FNR: 0
SNR: 3

2024/1336588-1/200 18.04.2024 09:10 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2006/518217-1/200 26.10.2006 **RESEK/DELING AV SEKSJON**

Oppdeling av:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 180/1495

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1495

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533698
Deres ref: 42013/ 42013INFOLAND

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 443.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 443.

GNR. 214 BNR. 443

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.07.1874.

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

561 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

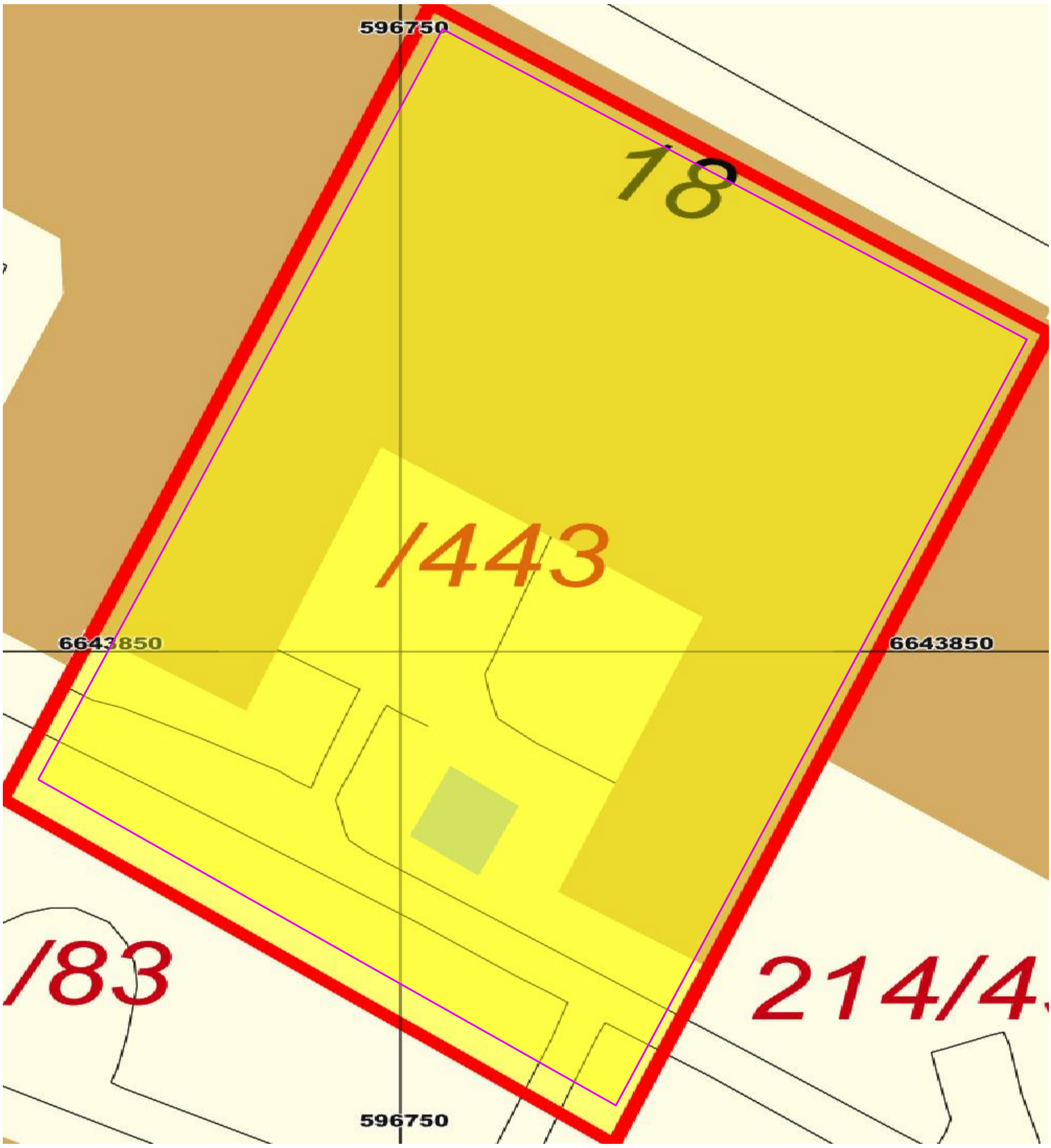
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

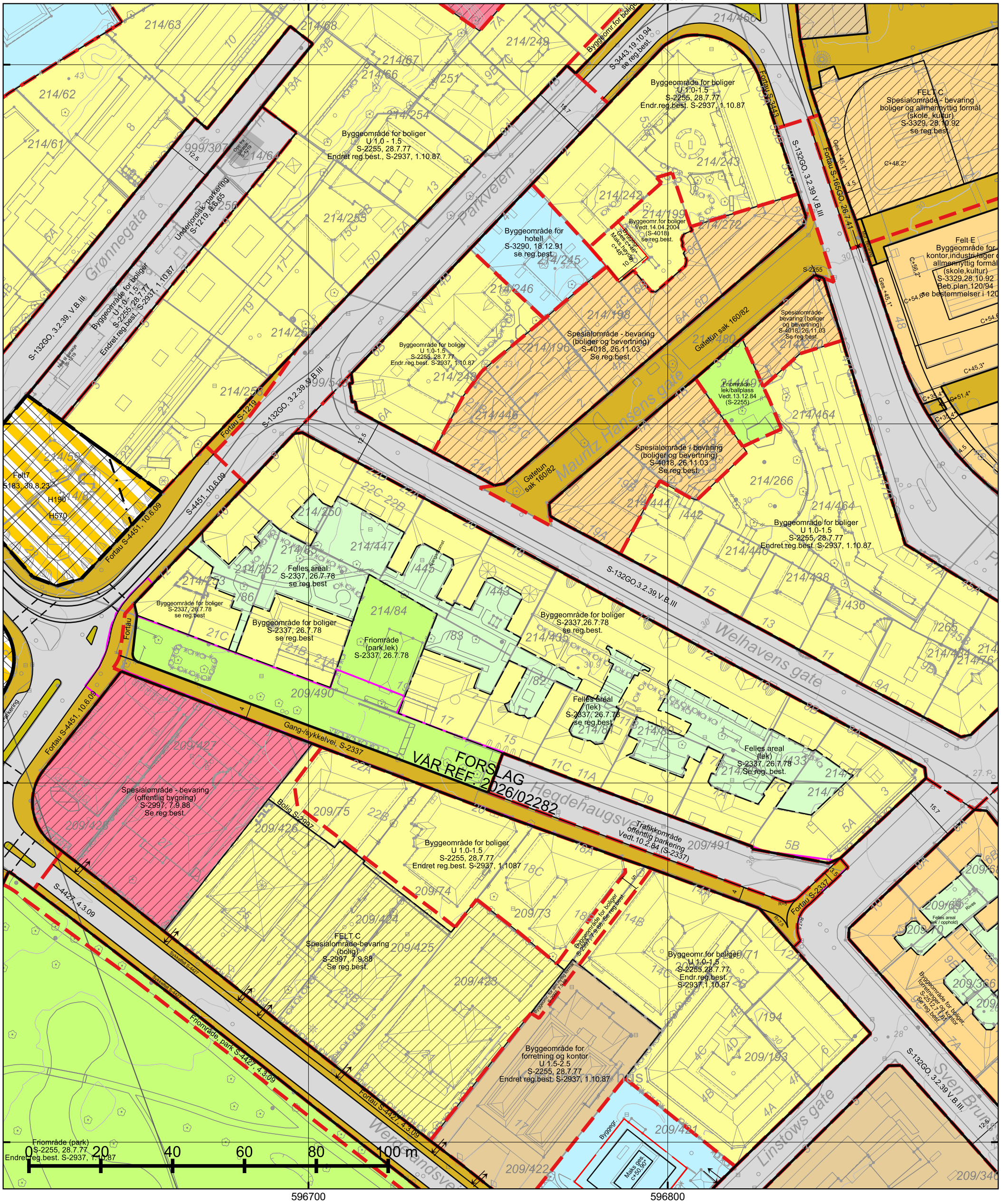
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158537/ 86533698
Adresse: Welhavens gate 18
Gnr/Bnr: 214/443
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158537/86533698
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Børge Andersen
Hegdehaugsveien 23
0352 OSLO

Dato: 21 JAN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200210900-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Audun Holte Fledsberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WELHAVENS GATE 18	Eiendom:	214/443/0/0
Tiltakshaver:	Birgitte og Børge Andersen	Adresse:	Hegdehaugsveien 23, 0352 OSLO
Søker:	ARCASA arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til tiltak datert 13.11.02.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

for Sigmund Omang
Avdelingsleder

Audun Holte Fledsberg
saksbehandler

Arnulfsen
Tigrid

ND 1511
1928

Ekspedisjons-Dokument

angående innreh. til garasje

på matr.-nr. 18 Wilhelmsengate

Innlevert 9 nov. 1928 Attestert

Ferdig attestert 23.4-1929

Duplikat sendt Oslo brannvesen

Oslo Oslo helsråd

Oslo den 9de nov. 1928

A. Kielland

D.K.M.

Vedlegg: Tegning.

15/11 1928

Oslo helseråd 12/11 1928

Eller bemyndigede

S. Diesen.

N. d. til innstilling.

Oslo 14/11-28.

D.K.Magnus.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest byggesak AS
Postboks 9385 Grønland
0135 OSLO

Dato: 11.12.2018

Deres ref.: Paal Løvaas | Vår ref.: 201200643-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WELHAVENS GATE 18	Eiendom:	214/443/0/0
Tiltakshaver:	Kari Tveranger	Adresse:	Reichweins gate 4 A, 0254 OSLO
Søker:	Ferdigattest byggesak AS	Adresse:	Postboks 9385 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Welhavens gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 10.12.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

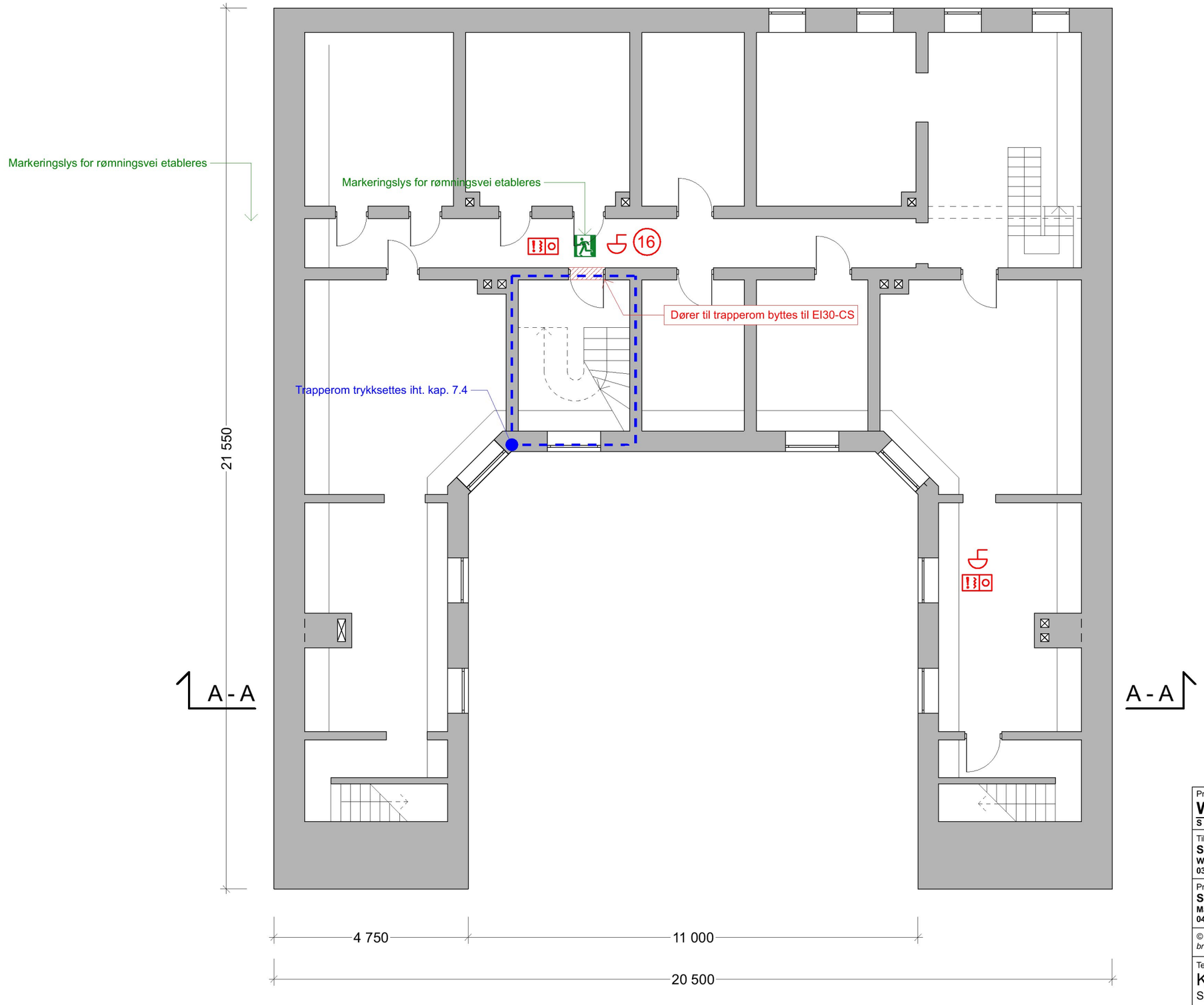
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.12.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

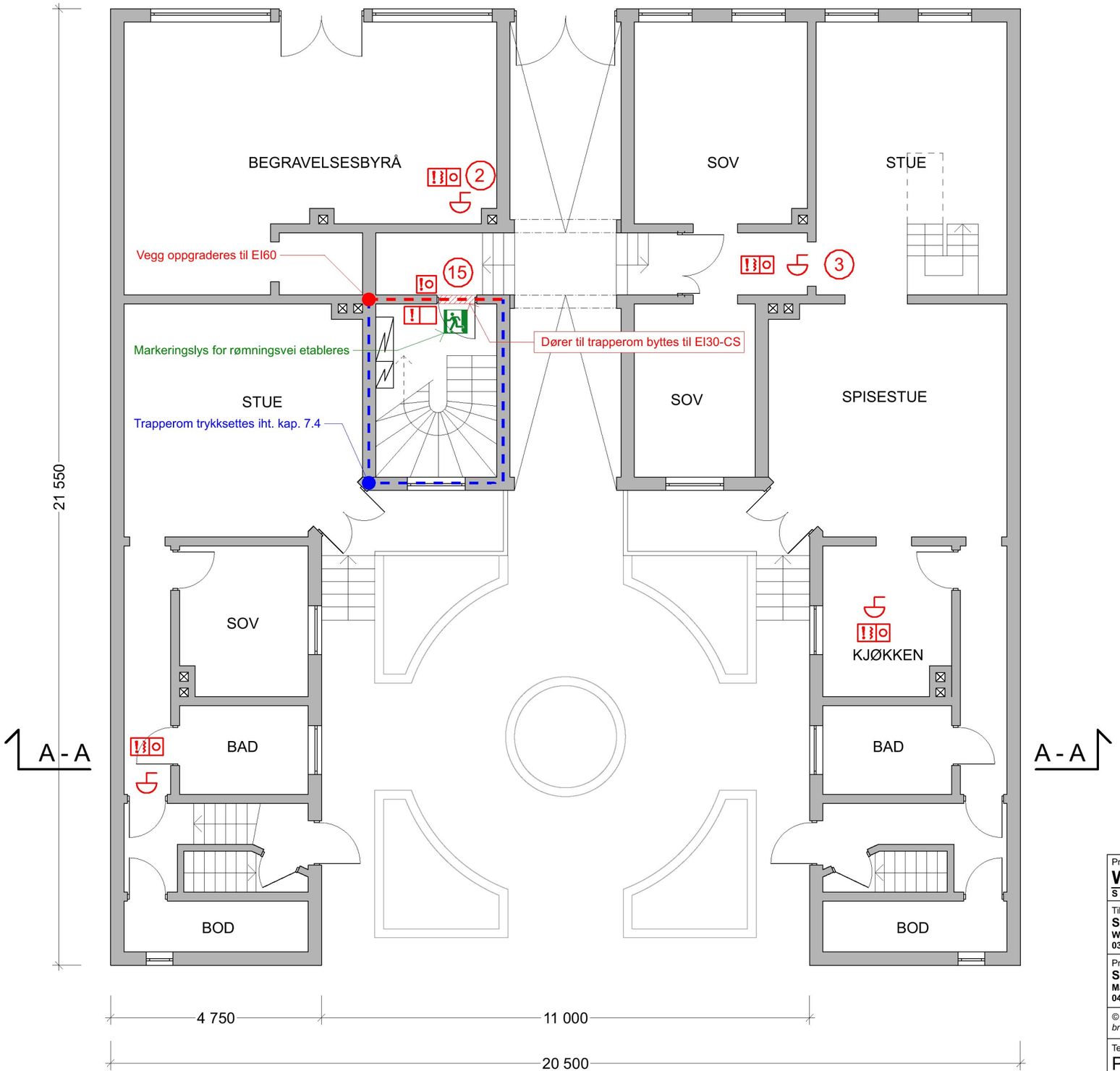
Kopi til: Kari Tveranger, Reichweins gate 4 A, 0254 OSLO, kari@argusgruppen.no



Symboler for brannutstyr 2004

- Sentral
- Optisk detektor
- Manuel melder
- Alarmorgan

Prosjekt: **Welhavens gate 18** **Søknad om endring av tillatelse**	Kontroll prosjekt: Sign.: **A.V.** Kontroll: **M.N.K.**
Tiltakshaver: **Sameiet, Welhavensgate 18** **Welhavensgate 18** **0350 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **214/443**
Prosjekterende: **Studio Naess & Adrian Vindedal arkitekt MNAL** **Maridalsveien 196** **0469, Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **18.08.2021**
Tegning: Kjelleretasje Som bygget	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **E-1** Rev.: **.**



Symboler for brannutstyr 2004

- Sentral
- Optisk detektor
- Manuel melder
- Alarmorgan

Prosjekt: **Welhavens gate 18** Søknad om endring av tillatelse	Kontroll prosjekt: Sign.: **A.V.** Kontroll: **M.N.K.**
Tiltakshaver: **Sameiet, Welhavensgate 18** Welhavensgate 18 0350 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **214/443**
Prosjekterende: **Studio Naess & Adrian Vindedal arkitekt MNAL** Maridalsveien 196 0469, Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **18.08.2021**
Tegning: Plan 1. Etasje Som bygget	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **E-2** Rev.: **.**

2den ou 3die

Etage

5 4 3 2 1 0 5 10 15 20 25 Mètres

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STUDIO NAESS MAGNUS NÆSS KARLSEN
c/o Magnus Næss Karlsen, Jacob Aalls gate 31A
0364 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.07.2023
Adrian Vindedal	202018102 - 32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	WELHAVENS GATE 18	Eiendom:	214/443/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET WELHAVENSGATE 18	Søker:	STUDIO NAESS MAGNUS NÆSS KARLSEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Welhavens gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 20049017, mottatt 12.11.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202018102			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		18.08.2021	19/12
Plan kjeller	E-1	18.08.2021	19/13
Plan 1. etasje	E-2	18.08.2021	19/14
Plan 2.-3. etasje	E-3	18.08.2021	19/15
Plan 4. etasje	E-4	18.08.2021	19/16
Plan loft	E-5	18.08.2021	19/17
Plan tak	E-6	18.08.2021	19/18

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET WELHAVENSGATE 18, v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensøns vei 12, 0594 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Dato: 07.05.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201900522-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Karine Bue Iversen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WELHAVENS GATE 18	Eiendom:	214/443/0/0
Tiltakshaver:	GRY LUND ANDERSEN	Adresse:	WELHAVENS GATE 18, 0350 OSLO
Søker:	PEWI AS	Adresse:	Postboks 266, 3051 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Welhavens gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fire eksisterende skorsteiner, mottatt 06.05.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten..

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.05.2019 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
GRY LUND ANDERSEN, WELHAVENS GATE 18, 0350 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 25B
0358 OSLO

Dato: 23.03.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201515204-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WELHAVENS GATE 18	Eiendom:	214/443/0/0
Tiltakshaver:	ANETTE ORSTEN	Adresse:	Øvre Prinsdals vei 63, 1263 OSLO
Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR	Adresse:	Stensgata 25B, 0358 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Welhavens gate 18

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201515204			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan			1/7
Plan for 2. etasje	E-2		4/2

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2016 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ANETTE ORSTEN, Øvre Prinsdals vei 63, 1263 OSLO

3die DISTRIKT
Journal Nummer 10.79.
3 DEC 18

C/S. 553–578
79 79

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 18 Wilhavens Gd skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 724 Kv Alen

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 678 Kv Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningens Høide 24½ Alen ~~20 Alen~~
Gadens Bredde 25 Alen

Etagernes Antal II 2

Etagernes Høider (§ 44) 5½ Alen mellem Bjelkerne

Fundamentering (§ 25) Granitens mur paa Heller eller Faade

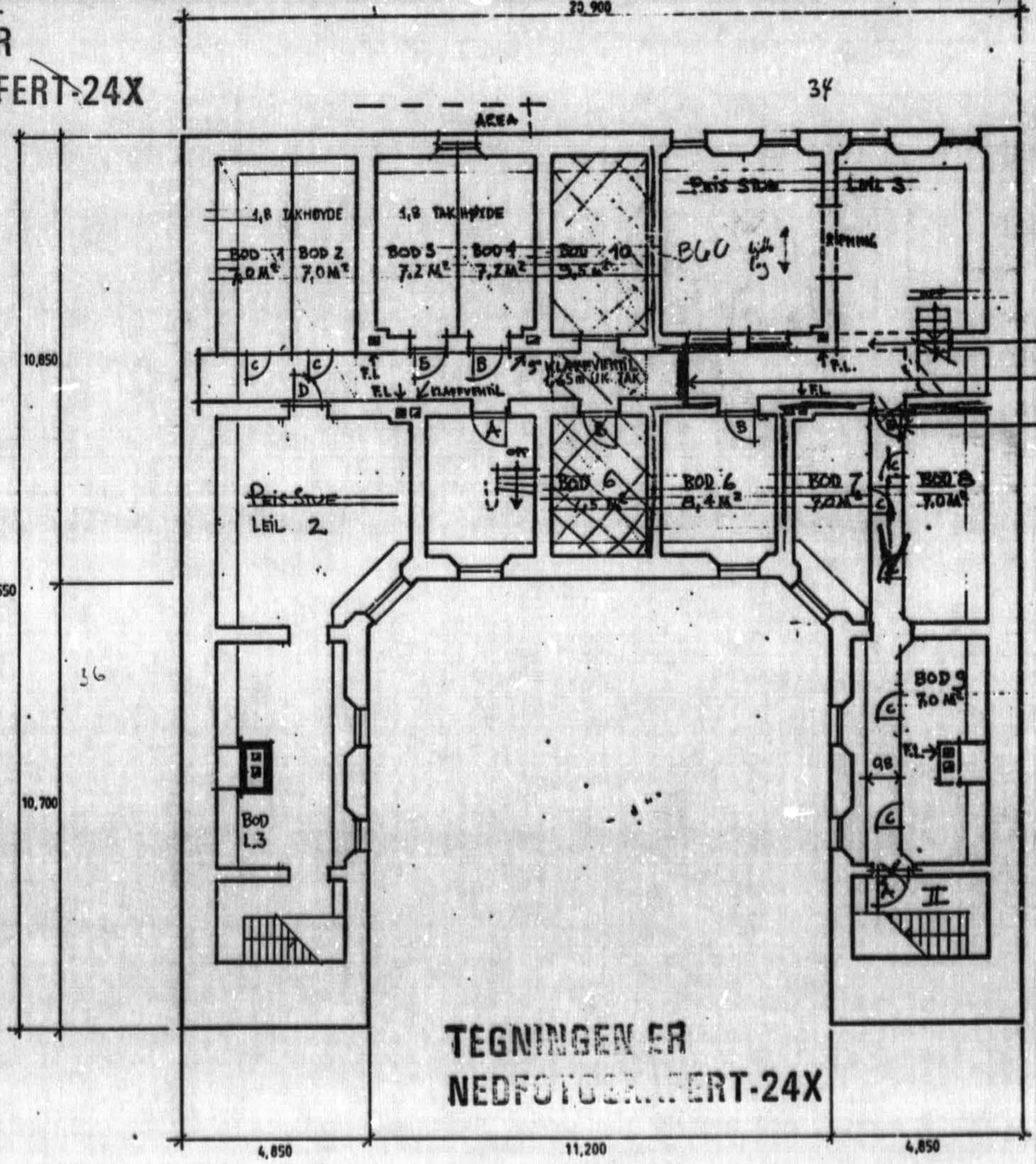
Isolation (§ 26) Asphaltpap

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

VEDLEGG

WELHAVENS GT 18

MOTTATT
11. JAN. 96
BAN-OG BYGNINGSETATEN



MOTTATT
6. FEB. 1989
Oslo Bygningsetat

OSLO BYGNINGSETATEN
MOTTATT
20 SEPT 1989

PER LIE ARKITEKT MNAL
GRØSTADVEIEN 48
1450 NESODDHEIA, TEL. 02-917087

1

B: 16.9.89
KKT: 2.8.87

TEGN. NR. 126 15B

PLAN KJELLER

TEGN.NR. 9 MÅL 1:100 SIGN: PHL

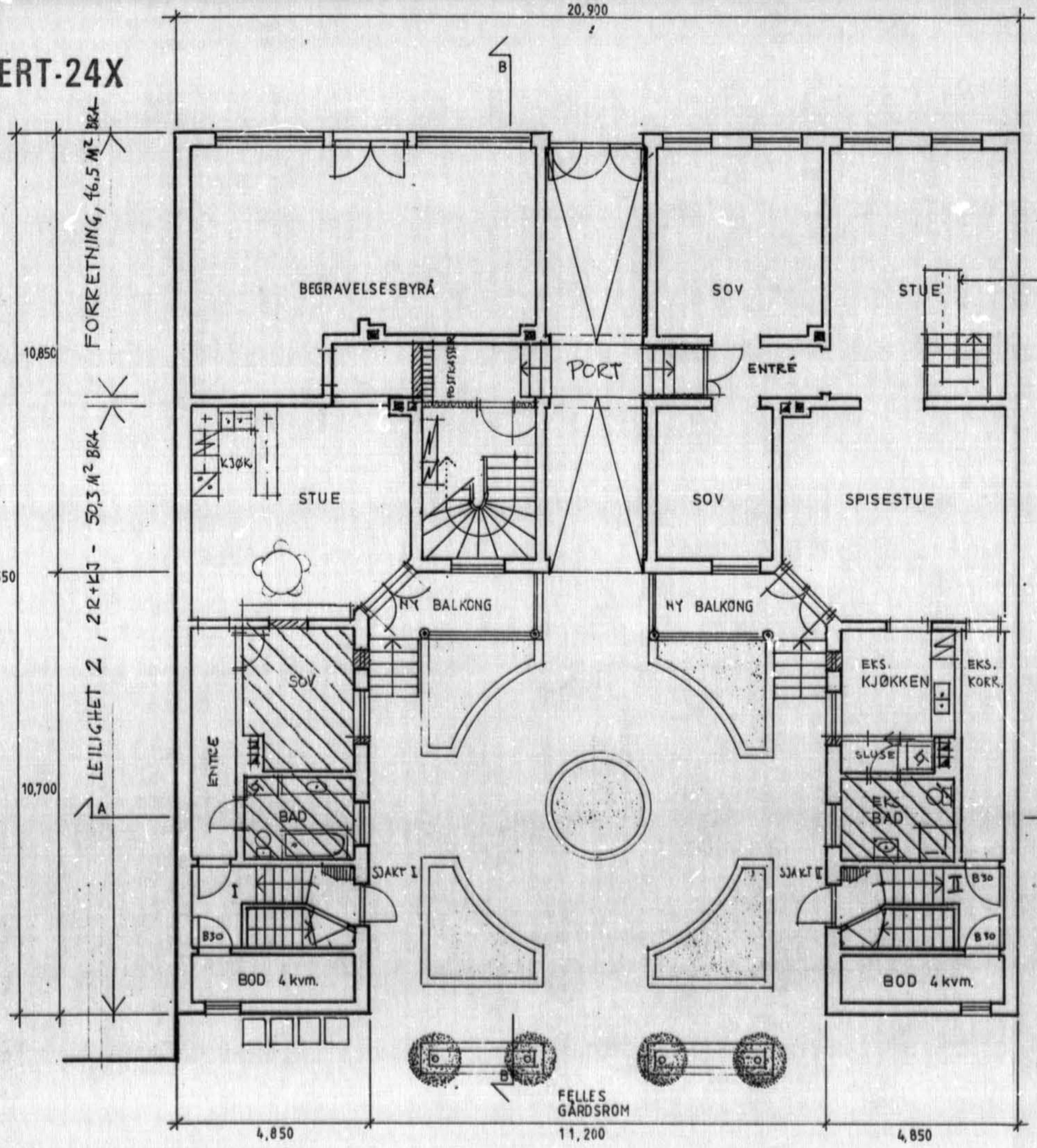
DAG TVILDE, ARK. MNAL. FR. NANSENS PL. 6

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

WELHAVENS GT. 18

MOTTATT
11. JAN. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



* NEDRE DEL AV TRAPPELØP OVERBYGGET MED PLATE, 75 CM OVER GULV.

TRAPP TIL KJELLERROM, LAGT KANT I KANT MED GAVLVEGGS INNSIDE I KJELLERENS ØVRE DEL

. LEILIGHET 3 , 4R+KJ - 110,5 M² BRA

2

PER LIE ARKITEKT MNAL
NORMANNS GT. 5, 0655 OSLO
02-19 48 86, PERS. 066-60 258

REV: TRAPP TIL KJELLER. INNTEGNET 3.1.96

	AVSD 2.2.85
REHABILITERING	REV: 11.11.84 OSLO, 26.10.84
TEGN.NR. 126.11	PER LIE ARKITEKT MNAL STORDALVN. 29B OSLO 6, 27 58 67

PLAN 1. ETASJE OG GÅRDSROM

TEGN.NR. MÅL 1:100 SIGN: PAL

DAG TVILDE, ARK MNAL, FR. NANSENS PL. 6

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. bad og w.c. Utskifting vinduer m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Welhavens gate 18		84/4440

Byggherre

Brl. Welhavens gt. 18
v/Wendelboe
Welhavens gt. 18
0350 OSLO 3

Ansvarshavende

Siv.ing. Bjørn Hov
c/o Arvid Skar A/S
Garver Ytterborgs v. 96
0977 OSLO 9

THE/tfn
Dato 16.juni 1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kjell Andersson
Kristoffer Robins vei 76

0978 OSLO

Håkon Iversen
Welhavens gate 18

0350 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870102471	93/9663

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	12. mars 1993

Arbeidssted : 214/0443, Welhavens gt. 18
Byggherre : Kjell Andersson, Kristoffer Robins vei 76, 0979 OSLO
Arbeidets art: DIVERSE FORANDRINGSARBEID I KJELLER

F E R D I G A T T E S T

Plan- og bygningsetaten viser til erklæring fra ansvarshavende Kjell Andersson datert 12. februar 1993, om at byggearbeidet er ferdig, og at det er kontrollert at arbeidsutførelsen er i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen datert 1. september 1987.

Det utførte byggearbeidet har en verdi av kr. 50.000,- og gjennomført i en tidperiode på ca 5 år.

Den lange byggetiden kan forklares med liten fremdrift i byggearbeidet.

Det pressiseres at saken ikke omfatter noen godkjennelse av ny boligenhet.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Innredn. leilighet på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Welhavens gate 18		84/4261

Byggherre

Top Floor A/S,
Leiv Eirikssonsgt.18,

0271 OSLO 2

THE/bs

Ansvarshavende

Bjørn Hov
Olav Aukrustsvei 49

0390 OSLO 3

Dato 11.7.90.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor Helge Eikeland

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

SKI. C-16 ANDVORD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Wendelboe, Jens
Welhavens gate 18

0350 OSLO

Lie, Per
Normannsgata 5B

0655 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960001906	96/15784

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	8. mars 1996

Arbeidssted : 214/0443 Welhavens gate 18
Byggherre : Wendelboe, Jens, Welhavens gate 18, 0350 OSLO
Arbeidets art: INNREDN.KJELLER/RIV.VEGG/NY TRAPP BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Anmeldelse
Tegning

M. D. 955/28

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. for vannklosettanlegg

på matr.-nr. 18 Wilhavensgt

Innlevert 14de juli 1928 Attestert

Ferdig attestert 14-12-1928

Overrendes Oslo kulsenk til uttalelse.

955/28 Oslo 16/7-28

O. Hilland

Tilbakesendes kr. tegningsdelen

De gjeldende regler for innredning av W.C. rom, entréer m.m. angår kravet om direkte lys, må overholdes.

19 juli 28

955/28.

O. kr. brann.

K. a. til innstilling.

955/28. Oslo 23/7-28

O. Hilland

V. D J.-No. 358.98.
5 Bilag.

2969/98 – 3169/98

Anmeldelse
Ansøgning.
3 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Facadeforandring med Gulvsænkning.

paa Matr.-No. 18 Welhavens Gd

Indleveret 1 Aug 1898 Attesteret

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 2 Aug. 1898. Chr. Linthoe
p. t. Arkitekt.

Overenden Hr. Stadsarchitekten.

Da Murværket i denne Bygning ikke lover til det ledige Sinde man det rationelleste at tillade Facadeforandringen udført som anmeldt. En lignende Forandring kunde sandsynligvis udføres fra den anden Side af Façaden hvorved Bygningen kun vil faa 4 smaa og daarligt murede Pillarer at hvile paa. Man foreslaar at Forandringen approberes paa Betingelse af at der istedetfor de paategnede Jernsøiler opføres 2 Pillarer i Cementmørtel 2 Sten i Forbandt.

Kr. 2. 8. 98.

Chr. Linthoe

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/06307-3	Ingrid Skåland Lia	10.06.2026

Adresse: Welhavens gate 18
Eiendom: 214/443
Ansvarlig søker: VITREO AS
Tiltakshaver: Maggie Amin Shokry

Ferdigattest - Welhavens gate 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av ny brannvegg, mottatt 02.06.2026.

Ferdigattesten gjelder avsluttet sak med tidligere saksnummer 200607021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Kommunen mottok kontrollerklæring for uavhengig kontroll av utførelse 02.06.2026.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
1_6_Tegninger nye

Mottakere:
VITREO AS, Jean Ormann

Kopi til:
Maggie Amin Shokry

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.