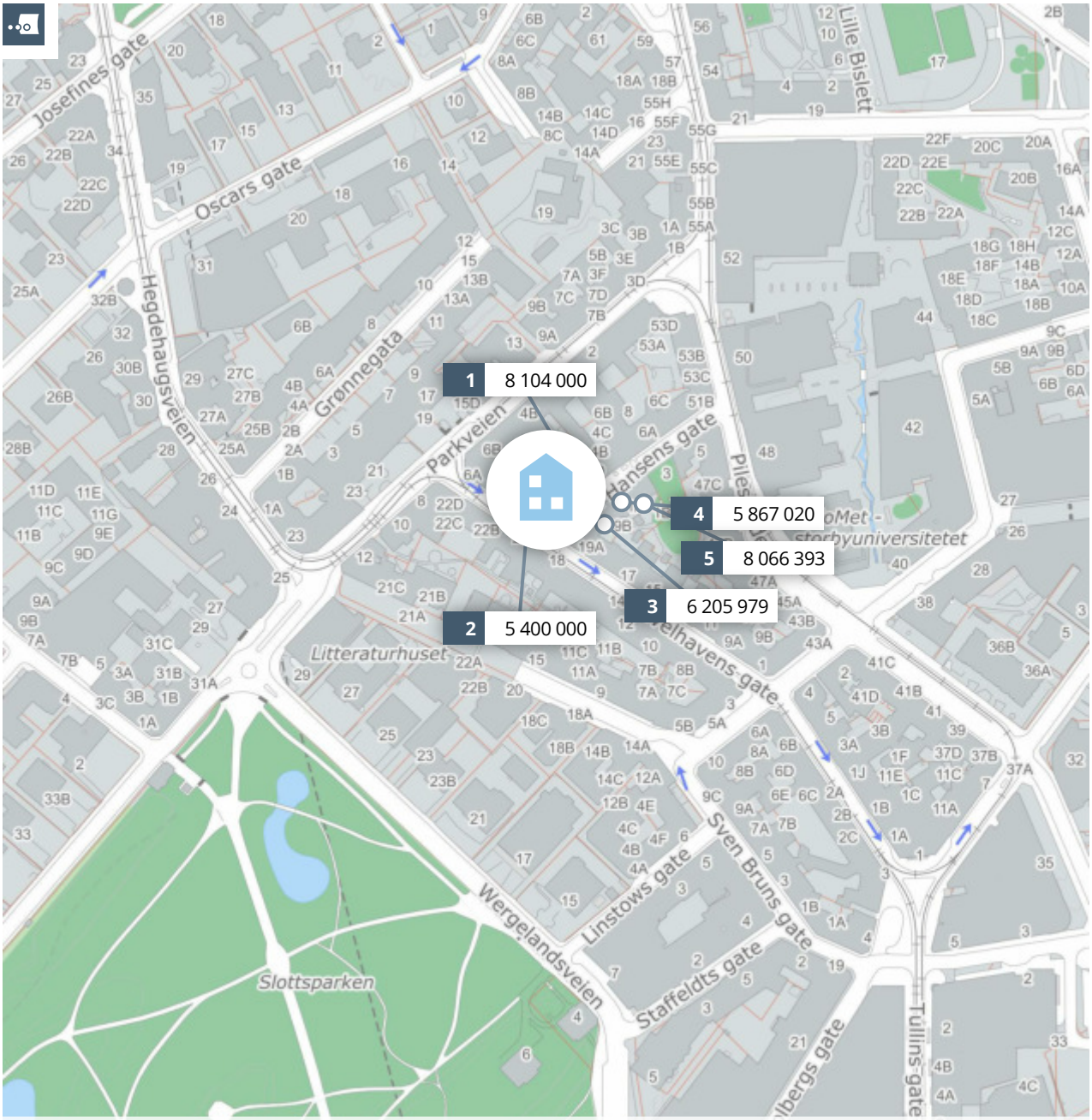
WELHAVENS GATE 21C

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

WELHAVENS GATE 21 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 08.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tor Martin Tinderholt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Aksept Eiendomsmegling AS 08.05.2025

Welhavens gate 21 C, 0350 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1875

GNR 214 BNR 446 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 9

Verdivurdert til

6 790 000

-	6 790 000	102 879
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1875

Fellesutgifter	3 803
Formue	12 400
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mauritz Hansens gate 2 81 m² 1888 2. etg 2 sov				21.01.2025	7 600 000	**7 925 000**	179 000	8 104 000	**100 049**
2	Welhavens gate 21 A 50 m² 1895 2. etg 2 sov				22.10.2024	5 690 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**108 000**
3	Welhavens gate 19 B 62 m² 1887 4. etg 2 sov				04.06.2024	6 250 000	**6 150 000**	55 979	6 205 979	**100 096**
4	Mauritz Hansens gate 1 A 59 m² 1897 3. etg 1 sov				19.11.2024	5 950 000	**5 850 000**	17 020	5 867 020	**99 441**
5	Mauritz Hansens gate 1 B 81 m² 1897 4. etg 3 sov				12.11.2024	7 900 000	**8 010 000**	56 393	8 066 393	**99 585**

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og sentralt område - vendt mot sidegate fra den ene siden og rolig bakgård fra den andre. Her bor du med gangavstand til byens fasiliteter, i en leilighet som kombinerer klassisk sjarm med moderne standard.

De store vinduene og den gode takhøyden skaper en luftig atmosfære, mens gjennomførte farge- og interiørvalg gir et elegant preg. Lys og romslig stue med peis og gode møbleringsmuligheter. Separat kjøkken med lekker innredning fra HTH, hvor det også skal komme balkong! Til slutt bys det på et delikat baderom og romslig soverom.

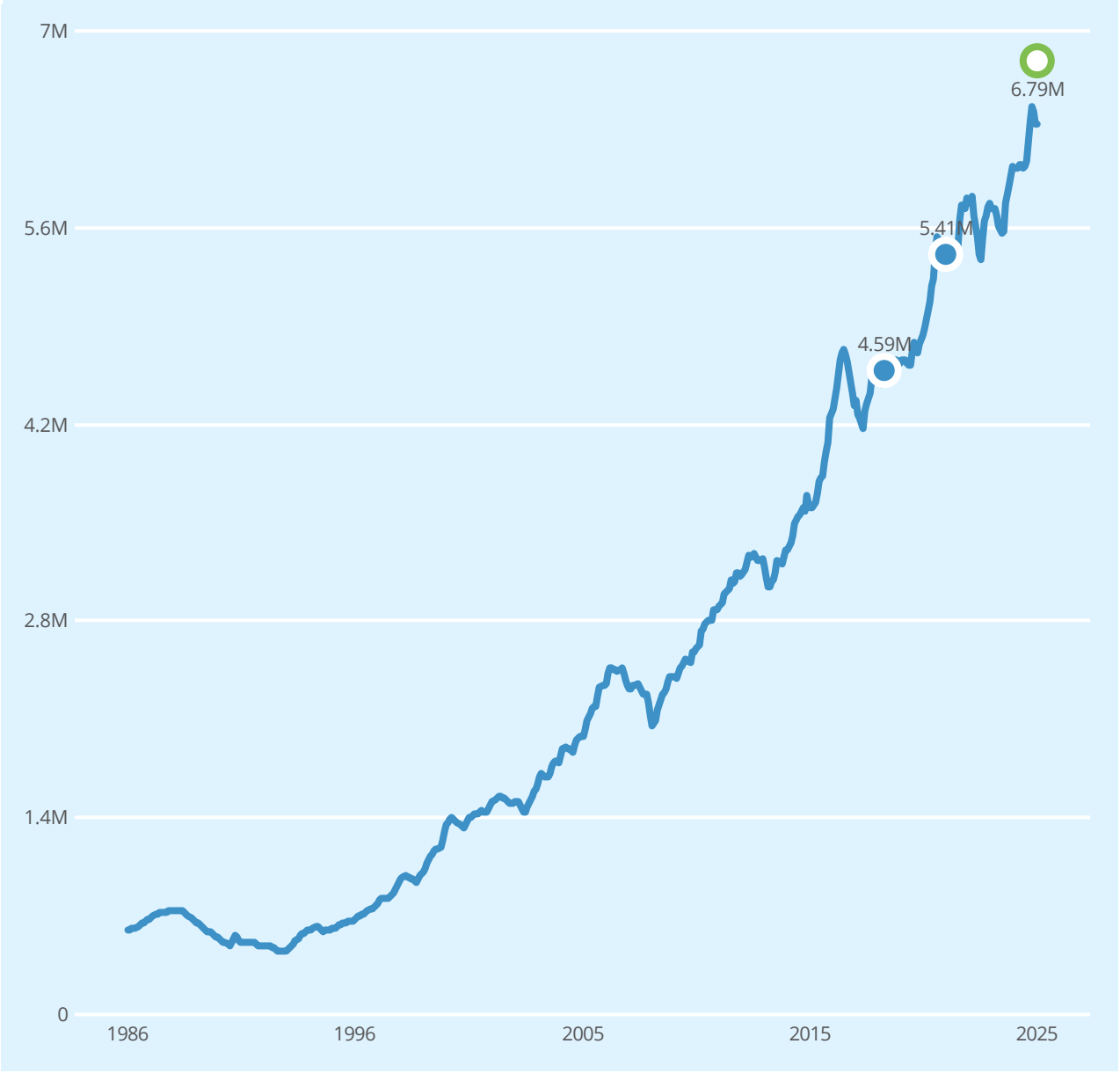
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.02.2021		03.06.2021	5 390 000	5 390 000	15 554	5 405 554	
19.11.2018	29.11.2018	07.01.2019	4 800 000	4 560 000	26 000	4 586 000	
25.11.1993		25.11.1993	-	615 000	-	615 000	1
08.05.1987		08.05.1987	-	790 000	-	790 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 9 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

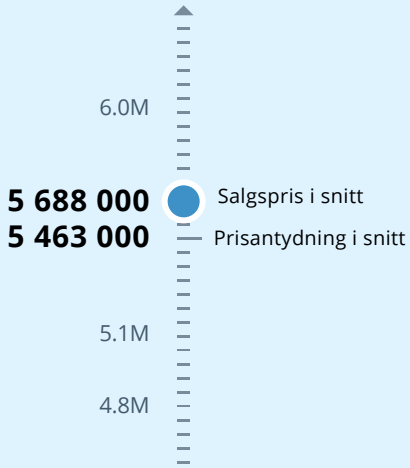


Annonsene har i snitt ligget ute i

84
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

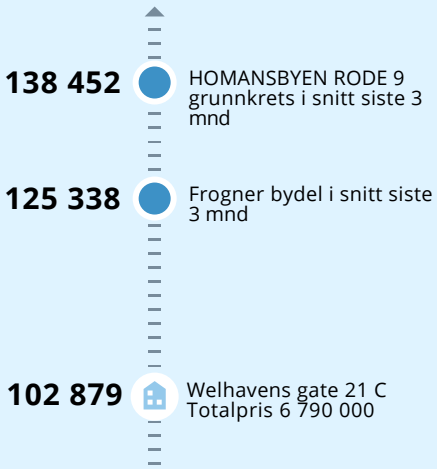


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250220

Selger 1 navn
Ole Johannes Berggren

Gateadresse
Welhavens gate 21C

Poststed	Postnr
Oslo	0350

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250220

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet dusj.
Arbeid utført av	Rødnes Rød og Bad AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Veggdyr. Alt ok nå , Pelias og Fremtind løste saken.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av lamper, lagt opp nye stikkontakter, nye spotter på badet.
Arbeid utført av	Linje Elektro Service AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250220

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loft er gjort om til leiligheter i regi av sameiet, jeg har ingen tilknytning til denne.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det monteres balkonger inn i bakgård.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det har vært skjeggkre i en av leiligheten i sameiet. Alle leiligheter ble dermed kontrollert og godkjent.

Document reference: 92250220

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92250220

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Berggren	d35ca669621dd8243e94e6 4a2cbde3e976684aaf	16.04.2025 15:29:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250220

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

Tilstandsrapport

Welhavens gate 21 C, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 446, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 16.04.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25076 **Referansenummer:** NS4799

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 4.etasje.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via panelovner, peis i stuen og varmekabler på baderom.

Flislagt baderom fra 2009.
Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

HTH kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Corian benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Glatte, malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin, vinskap og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

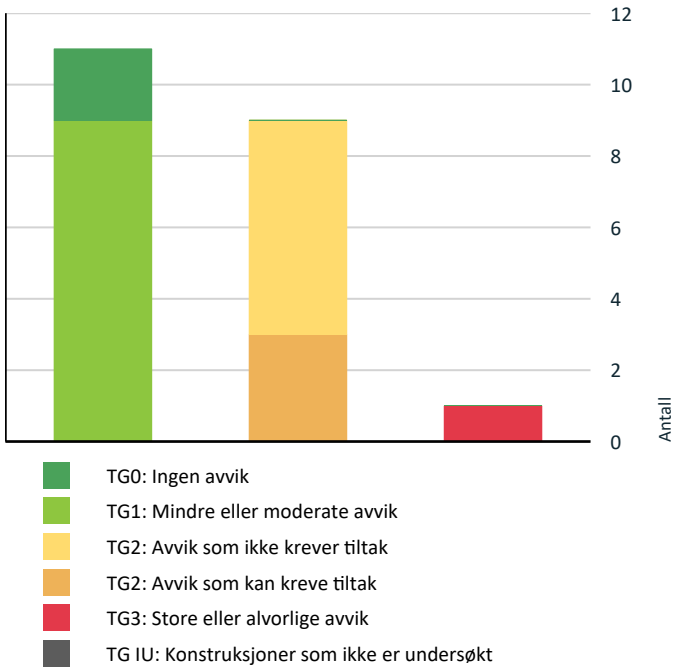
2-roms leilighet i 4.etasje:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert baderom på deler av soverommet og i tidligere bod.
Undertegnende kan ikke finne dokumentasjon på at boden er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.
I forbindelse med overnevnte tiltak er det også etablert en liten mellomgang utenfor bad.

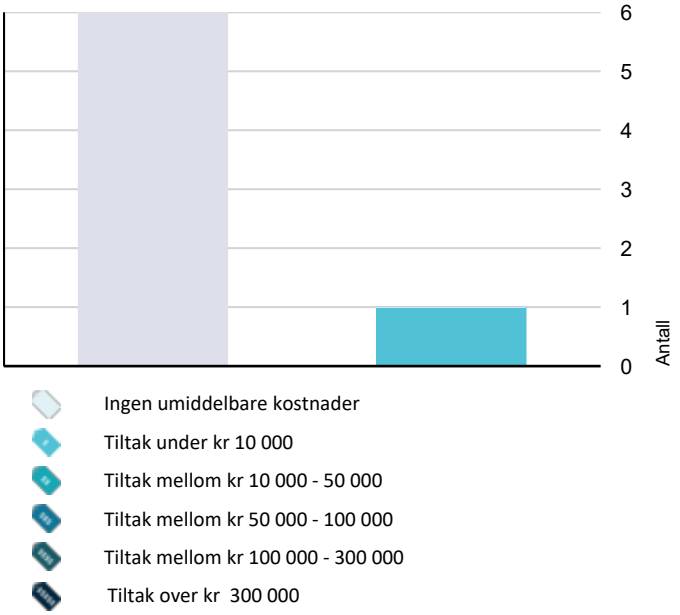
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 4.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

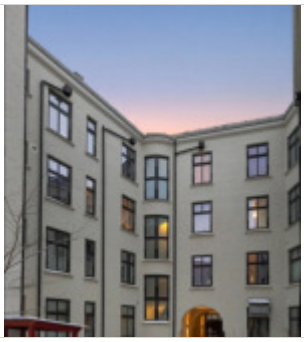
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE:



Byggeår
1875

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann klassifisert entrédør (B30).

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1875 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trebjelkelag
Yttervegger/fasade i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater
Støpte kjellergulv
Grunnmur i betong/naturstein og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1875 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers fiskebensparkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,64 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på kjøkken).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet på kjøkken.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 19 mm gjennom hele rommet i stuen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Innebygd peisinnsats i stuen.

Det anbefales det å gjennomføre en jevnlig kontroll av fuger og overflater for å sikre at det ikke oppstår sprekker eller andre skader som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det mangler brennbar plate foran peisåpning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Plassbygd garderobeskap med profilerte, malte fronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Det er opplyst i tidligere salgsdokumentasjon at baderommet ble pusset opp i 2009.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

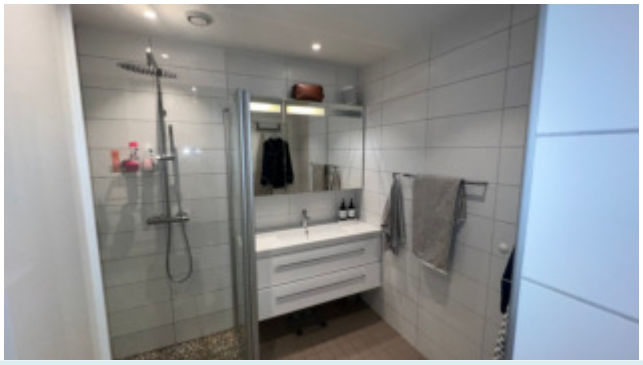
___

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger.

___

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Belysning via downlights i himling.

___

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp fug (dusjssonen).
Dette har ingen konstruksjonsmessig konsekvens, kun estetisk.

Det er mindre skruehull i vegger etter tidligere oppheng/innfesting.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 29 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Noe slitte flisfuger.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

——

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.
Det er også uvist om det er benyttet/korrekt benyttet mansjetter på rørgjennomføringer.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

——

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert krakkerling i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å bytte servant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

——

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

HTH kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Corian benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Glatte, malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin, vinskap og kombi kjøl/frys.

___

Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det bør installeres en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det ble registrert at fronten til vaskemaskinen subber mot innredning ved fullstendig åpne/lukking.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje/mindre riper.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), og enkelte rør i kobber.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på soverom.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Gjelder avløpsrør i støpejern.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

———

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

———

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

———

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap lokalisert på kjøkken.
Automatsikringer.
8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Tele/data ledning er ikke tilstrekkelig festet.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

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

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

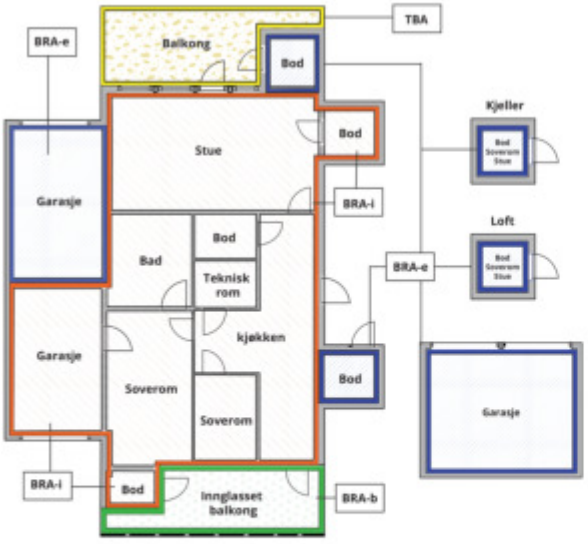
Hva er måleverdig areal?

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 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

2-roms leilighet i 4.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	66	2		68	
Kjeller (bod)		7		7	
SUM	**66**	**9**			
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Soverom, Stue	Bod - i trappegang	
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller. og en i felles trappegang som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Trappegang:
Boden er målt til ca 1,8 m².

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 7,1 m².

Boden er merket med nr 12.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er etablert baderom på deler av soverommet og i tidligere bod.
Undertegnende kan ikke finne dokumentasjon på at boden er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.
I forbindelse med overnevnte tiltak er det også etablert en liten mellomgang utenfor bad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Følgende er oversendt av eier:

2024 - Byttet dører - Utført av faglært snekker
2024- Lagt nytt gulv - Utført av faglært snekker
2024 - Lagt nye lister - utført av faglært snekker
2024 - Byttet dusjen - Utført av faglært rørlegger
2024 - Malt vegger

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 4.etasje:	66	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Ole Johannes Berggren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	446		12	561 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Welhavens gate 21 C

Hjemmelshaver
Berggren Ole Johannes

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et urbant og etterspurt boligområde på Homansbyen i Oslo. Welhavens gate er gaten som går mellom Holbergs plass og Parkveien, parallelt med Pilestredet. Beliggenheten er svært populær, da "alt" ligger i gangavstand; høyskoler, shopping og trening med mer. I nærområdet finnes også koselige fortauskafeer, flere parkanlegg og et godt kollektivtilbud.

En kort rusletur tar deg til vakre grøntområder som Slottsparken, St. Hanshaugen og Stensparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Stensparken har vannspeil og en liten kafé på sommeren. St. Hanshaugen park har grøntområder, turstier og lekeplasser.

Det ligger flere treningssenter i gangavstand, som for eksempel Sats, Fresh Fitness og Optimal trening. Bislett stadion og Bislett Bad & Trening ligger ca. 700 meter unna leiligheten.
Bislett stadion har fotballbane, stort utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane.

Om tomten

Felleseie tomt på ca 561 m².
Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1875 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trebjelkelag
Yttervegger/fasade i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater
Støpte kjellergulv
Grunnmur i betong/naturstein og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Rammetillatelse - 19/04-1875
Igangset.till - 18/05-1875
Tatt i bruk (GAB) - 31/12-1875
- I følge Norges Eiendommer.

—

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 390 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

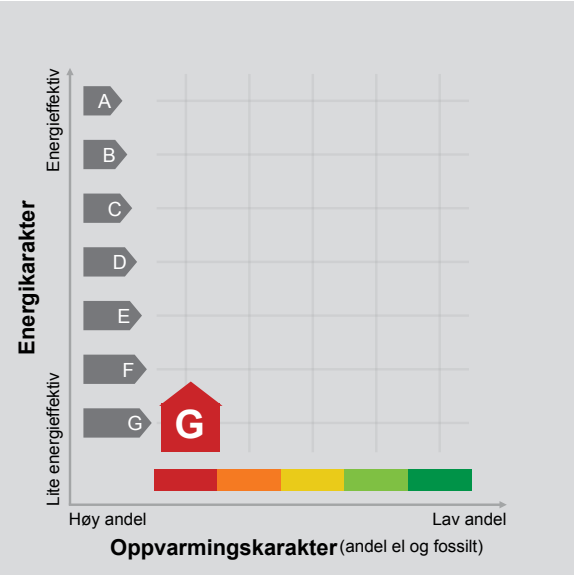
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NS4799

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Welhavens gate 21C
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	446
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80519966
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-115784
Dato	06.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1875
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

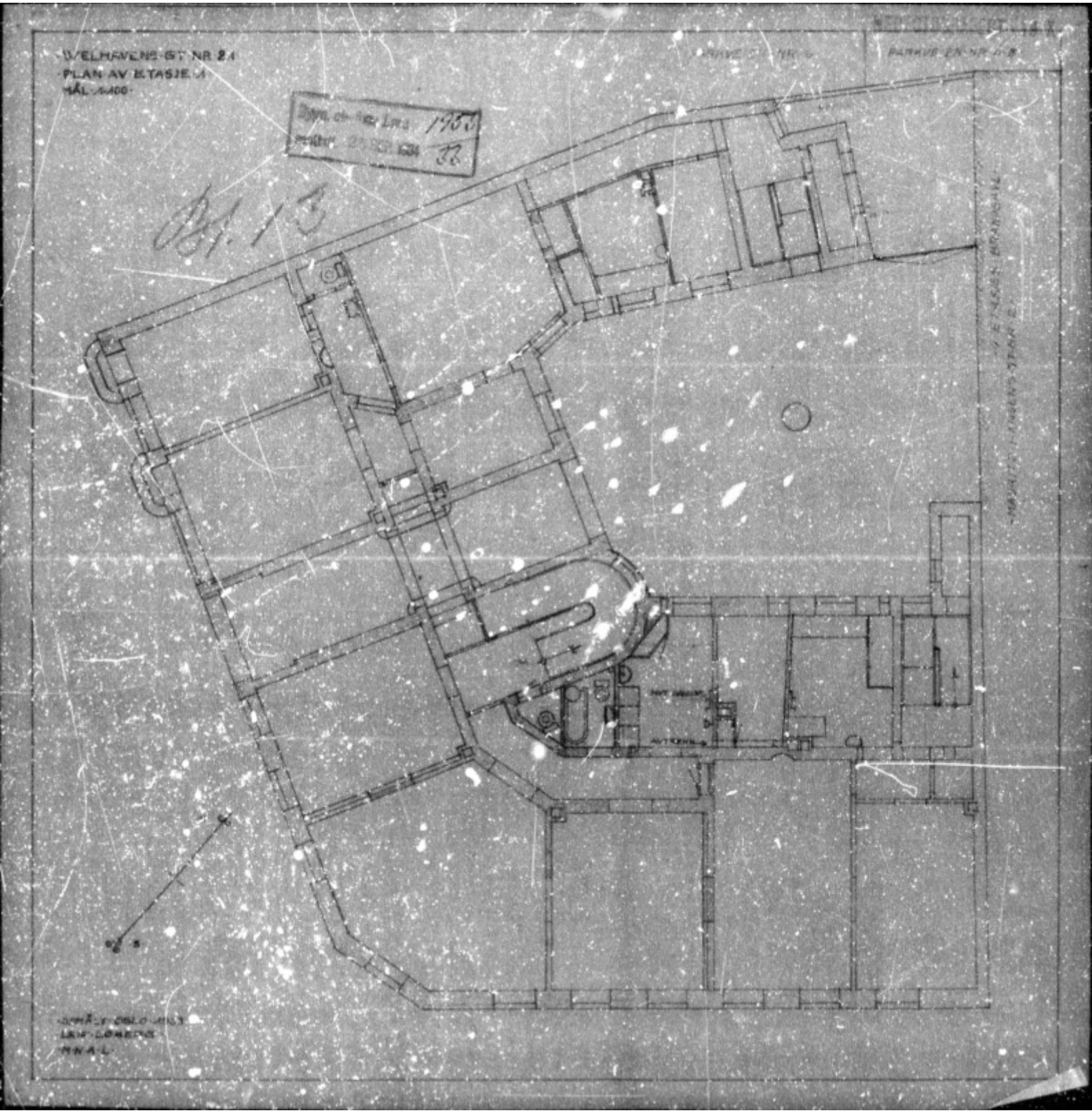
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

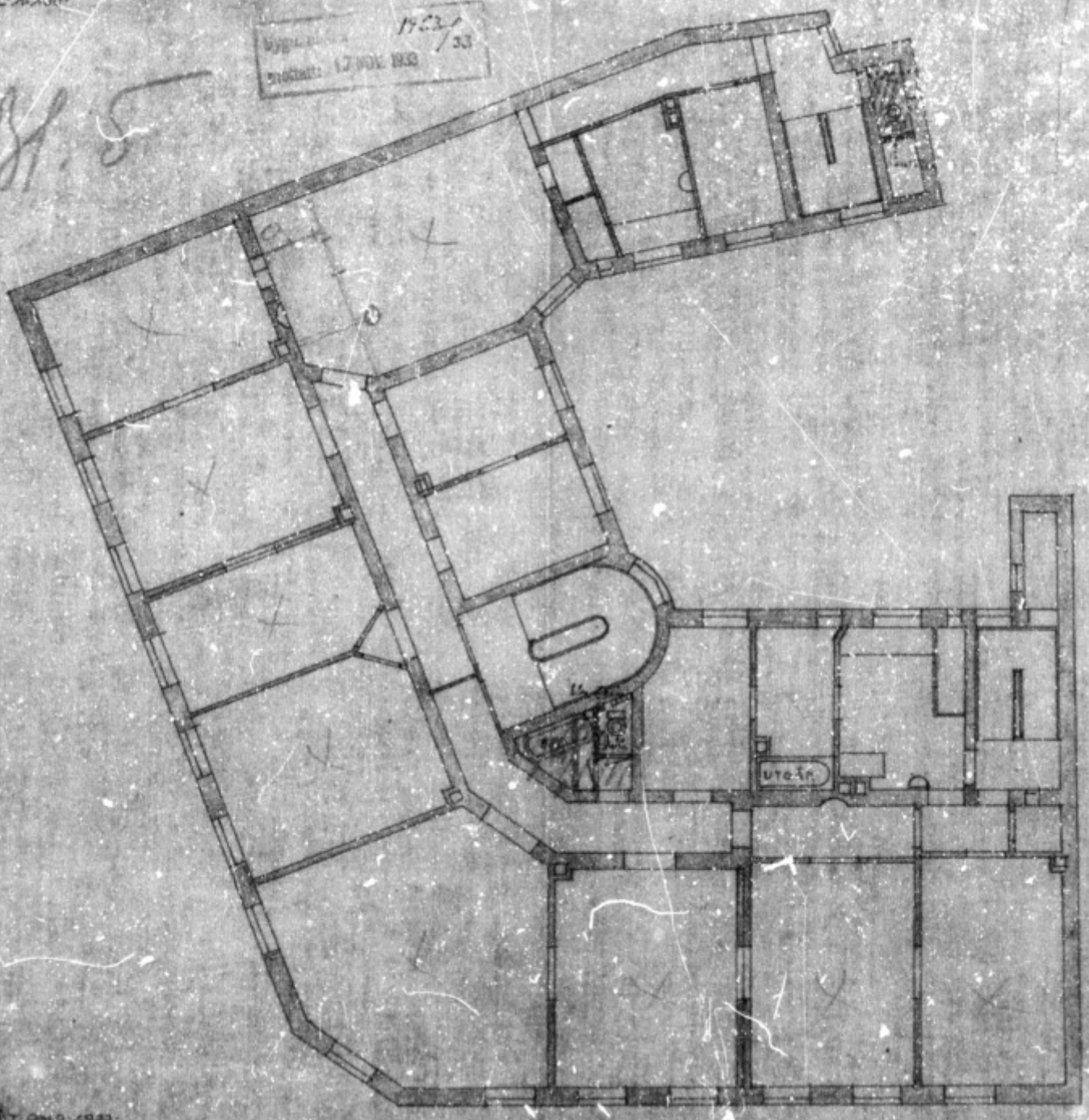
Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette,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


VELHAVENS GT NR 21
PLAN AV 8 ETASJE
MÅL 1:100
Bygn. ch. no. Lnr. 1955
Bl. 13
MALT-HANSENS GRAFISKE BRANCHE

WELHAVENS GT NR 24
PLAN AV ETASJE 3
MÅL 1:100

Byggesak 1423/33
Mottatt: 17 NOV. 1933

B. S.



LEVERT OSLO 1933
LEIF LØKKE
ARK.

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept
v/Hanne Aasen
WM120_3005553@usermail.webmegler.no

8493442 5417/12 06.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.05.25

Boligselskap:	5417, Welhavensgt 21 Sameie
Organisasjonsnr:	885.209.572
Eier:	Ole Johannes Berggren
Leieobjekt:	12
Seksjonsnummer:	12
Adresse:	Welhavens Gate 21, 0350 OSLO
Hjemmeside:	Ingen

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:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 565754.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.803,– pr. md.

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	67,-	1,-	12.400,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
Ingen lån registrert for leilighet		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2023

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent Linda Pettersen på telefon 22 86 82 76 eller e-post: linda.pettersen@obos.no.

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Per Husan Molstadveien 12, 1480 SLATTUM, e-post: phusan@yahoo.com.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Per Husan Molstadveien 12, 1480 SLATTUM, e-post: phusan@yahoo.com. 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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no eierskifte@obos.no. 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.

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 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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

HUSORDENSREGLER FOR WELHAVENSGT. 21

Vedtatt i sameiermøtet den 19. juni 2018

§1. Beboernes plikt

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

§2 Fellesarealer

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

§ 3 Boder i trappeoppganger og kjeller

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

§ 4 Indre orden

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

§ 5 Dyrehold

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

§ 6 Nattero m.v.

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

§ 7 Parkering

i. Motorsykkelparkering i bakgården er ikke tillatt.

§8 Postkasser/Ringeklokketablå og nøkler.

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

§9 Dugnad

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

§ 10 Utfyllende husordensregler

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

§ 11 Overtredelser av husordensreglene

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

§ 12 Styrets adgang til besiktigelse

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

VEDTEKTER
FOR
WELHAVENSGT 21 SAMEIE

1.

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

FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE. HEFTELSESFORM
(eierseksjonslovens kapittel IV)

2.

(eierseksjonslovens § 19)
Rett til bruk.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

a.

(Særskilt underpunkt)
Bruk av ildsteder og pipeløp

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

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

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

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

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

3.
(eierseksjonslovens § 20)
Vedlikehold

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

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

a.
(Særskilt underpunkt)
Vedlikehold av takterrasser

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

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

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

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

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

5.
(eierseksjonslovens § 22)
Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.
(eierseksjonslovens § 24)
Heftelsesform

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

8.
(eierseksjonslovens § 25)
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

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

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

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

9.
(eierseksjonslovens § 26)
Pålegg om salg

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

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

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

10.
(eierseksjonslovens § 27)
Fravikelse

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

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

11.
(eierseksjonslovens § 28)
Vedtekter

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

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

BESLUTNINGSMYNDIGHET
(eierseksjonslovens kapittel V)

12.
(eierseksjonslovens § 29)
Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.
(eierseksjonslovens § 31)
Styrets beslutningsmyndighet

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

15.
(eierseksjonsloven § 32)
Mindretallsvern

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

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

SAMEIERMØTE
(eierseksjonslovens kapittel VI)

16.
(eierseksjonslovens § 33)
Sameiermøte

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

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

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

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

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

17.
(eierseksjonslovens § 34)
Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

18.

(eierseksjonslovens § 35)

Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

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

a) behandle styrets årsberetning,

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

c) velge styremedlemmer.

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

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

19.

(eierseksjonslovens § 36)

Møteledelse. Protokoll

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

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

20.
(eierseksjonslovens § 37)
Sameiermøtets vedtak

Ved stemmegivning teller hver seksjon en stemme.

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

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

STYRE OG FORRETNINGSFØRER
(eierseksjonslovens kapittel VII)

21.
(eierseksjonslovens § 38)
Styre

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

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

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

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

22.
(eierseksjonslovens § 39)
Styremøter

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

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

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

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

23.
(eierseksjonslovens § 40)
Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

25.
(eierseksjonslovens § 42)
Ugildhet

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

26.
(eierseksjonslovens § 43)
Representasjon

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

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

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

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

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

REGNSKAP OG REVISJON
(eierseksjonslovens kapittel VIII)

27.
(eierseksjonslovens § 44)
Regnskap

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

28.
(eierseksjonslovens § 45)
Revisjon

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

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

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

29.

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

FEIE- OG TILSYNSTJENESTER AS

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

Avd. Oslo
Konows gate 4
0192 Oslo

Avd Asker/Bærum
Gamle Ringeriksvei 42
1357 Bekkestua

Sameiet Welhavensgate 21

BEFARINGSRAPPORT AV SKORSTEINER/ILDSTEDER

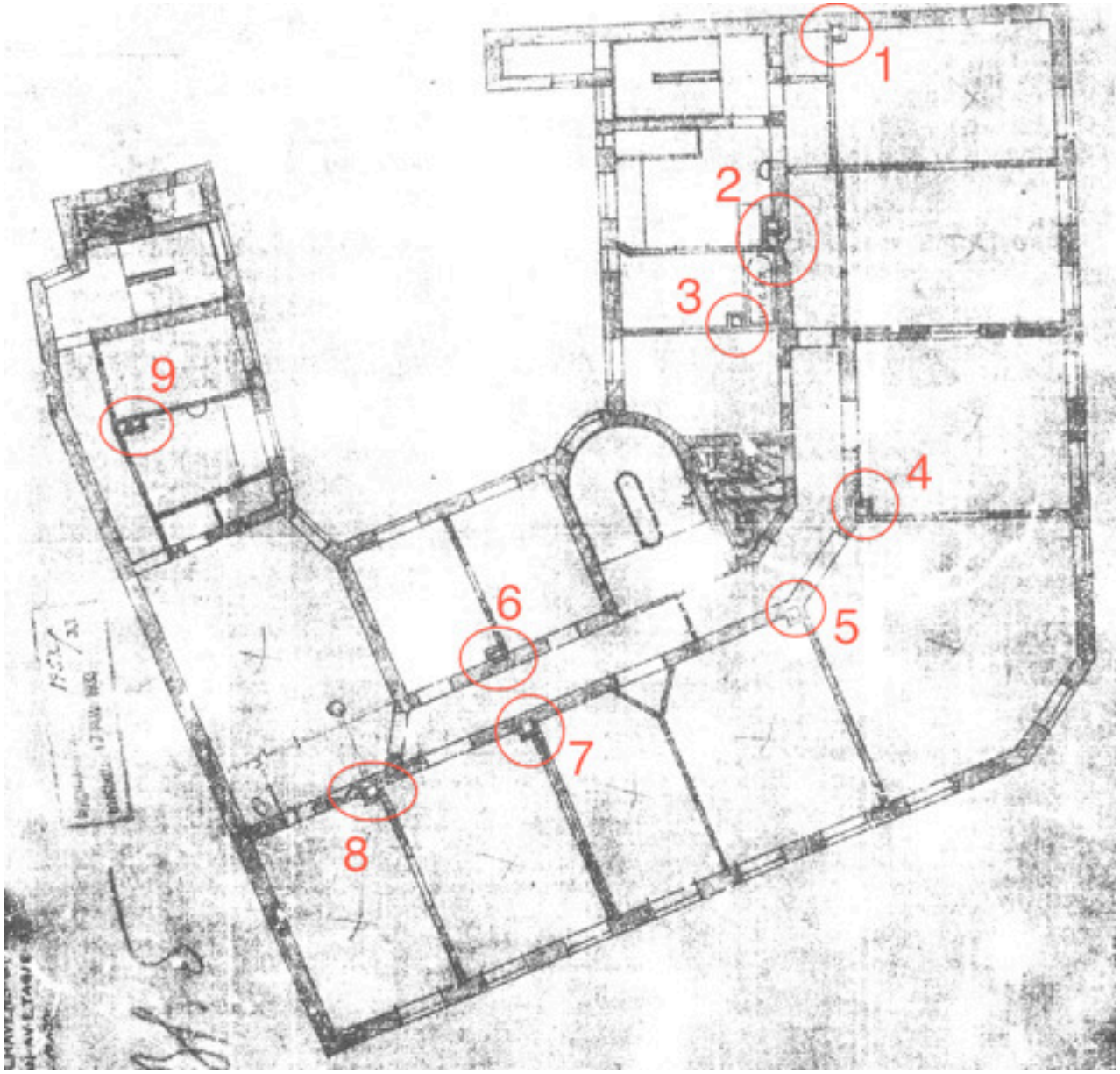
Feie og tilsynstjenester AS:	Geir Sørlie-Reininger
Dato:	19.06.2013
Kontaktperson:	Kim Nikolai Engedal
Adresse:	Welhavensgate 21

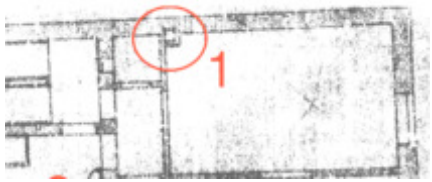
Innledning:

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

Med vennling hilsen

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

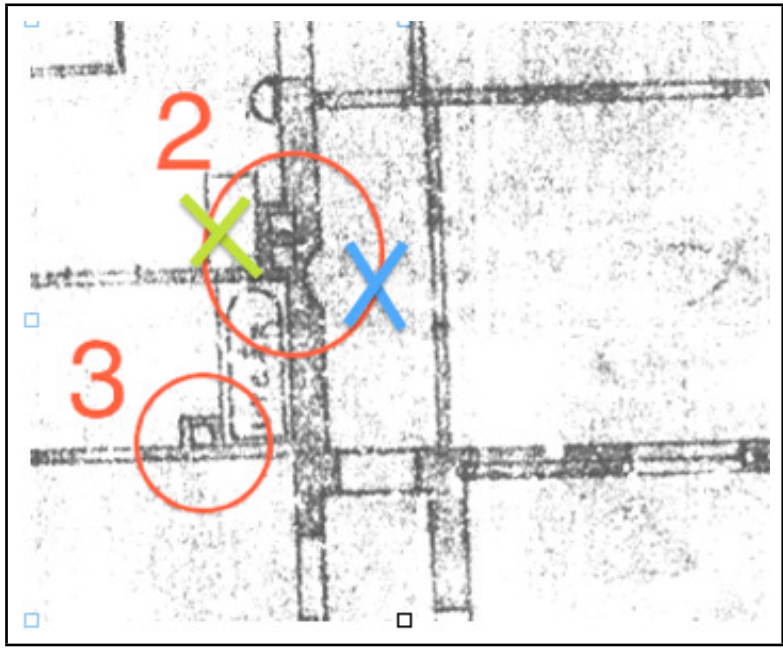

1
2
3
4
5
6
7
8
9



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

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

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



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

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

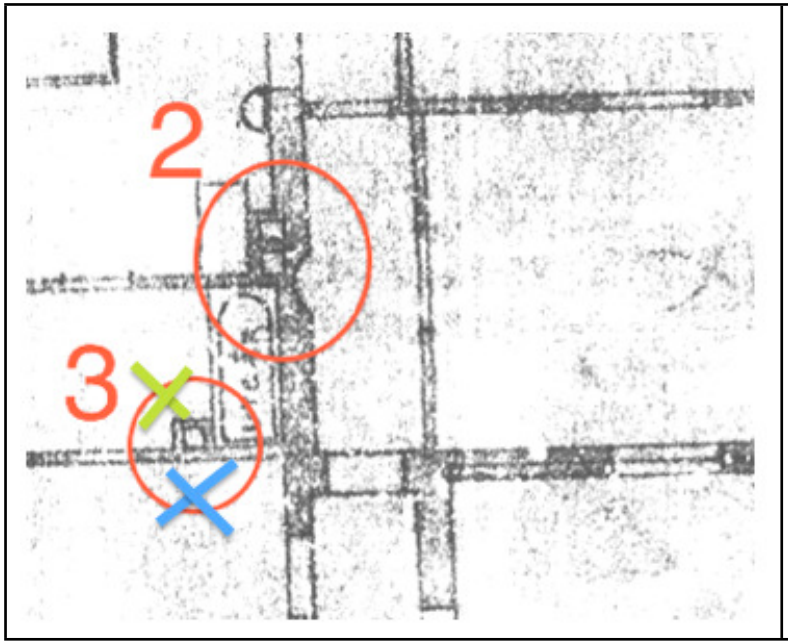
4 etg. Montert ildsted (Blått kryss) Dette er en innkassings peis. Det er ingen synlighet til skorsteinen i kappen.
Baksiden av skorsteinene er det montert kjøkken(Grønt kryss).

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

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

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

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



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

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

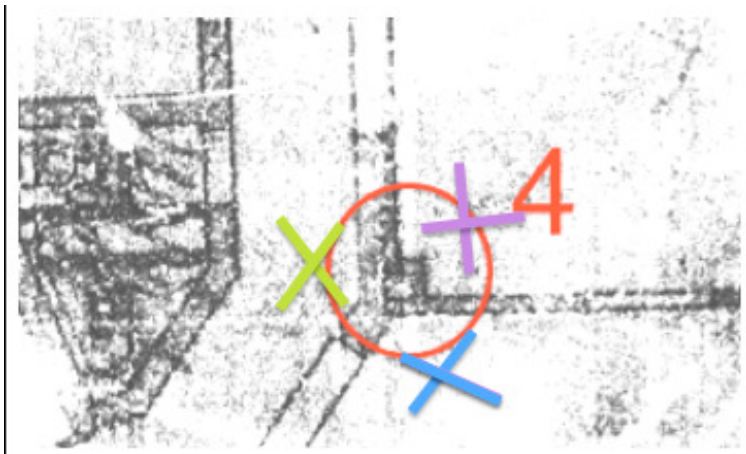
4.etg Ingen ildsted
Seng er festet til skorsteinen

3 etg Ingen ildsted
Kledning inntill skorsteinen

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

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

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



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

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

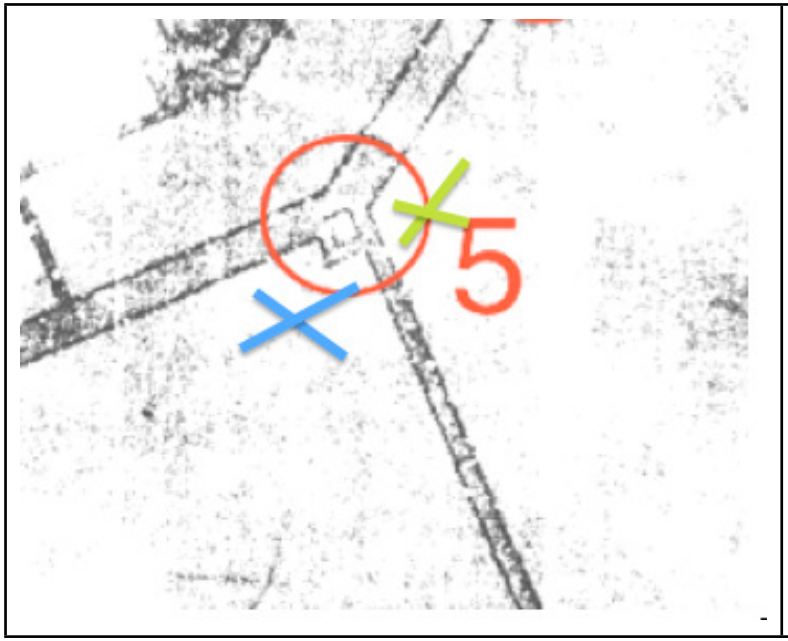
4 etg Montert ildsted (Blått kryss) Innsats peis
Taket er senket (ingen dokumentasjon på benyttet materiale)

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

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

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

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

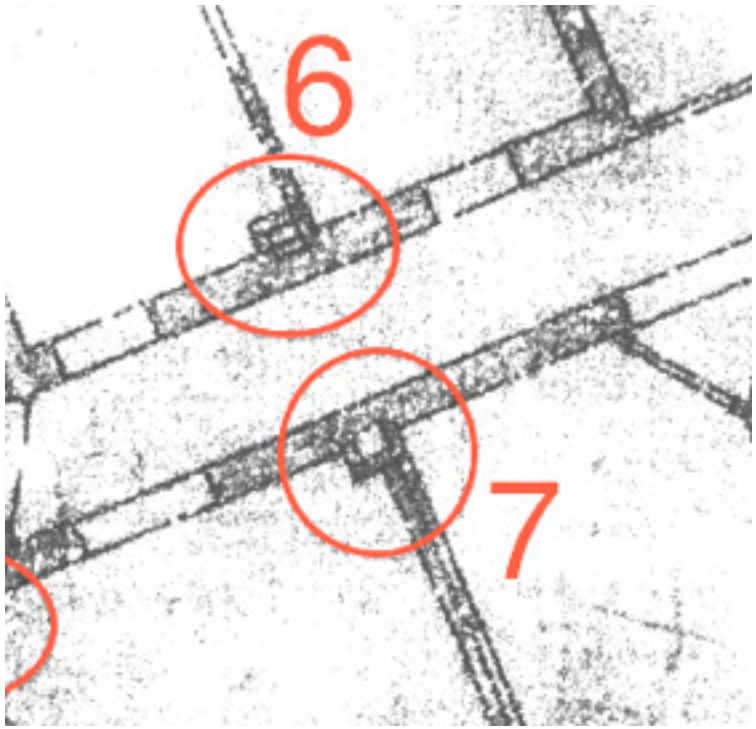


SKORSTEINSLØP 5 **VIDEO: Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 5**

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

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

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

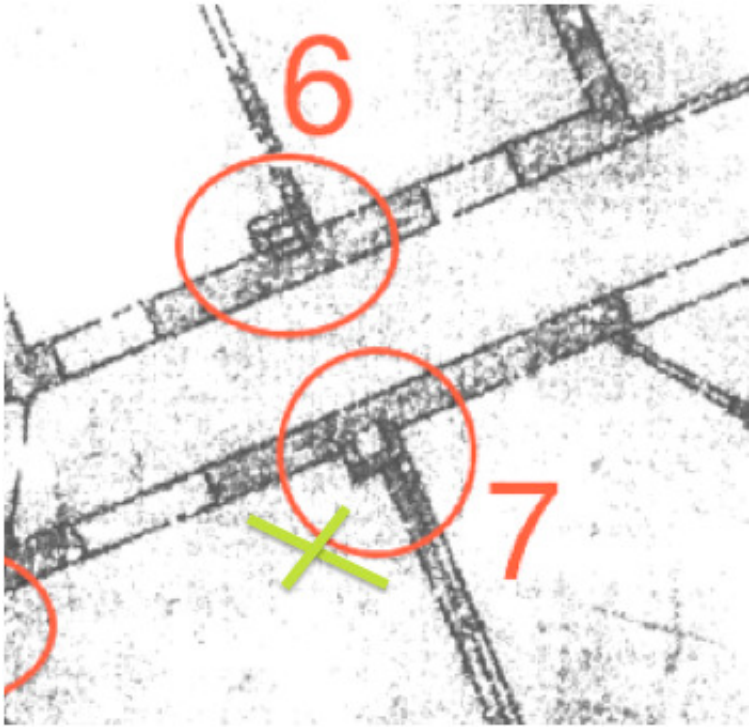


SKORSTEINSLØP 6 **VIDEO:** Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 6

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

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

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



SKORSTEINSLØP 7 **VIDEO:** Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 7

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

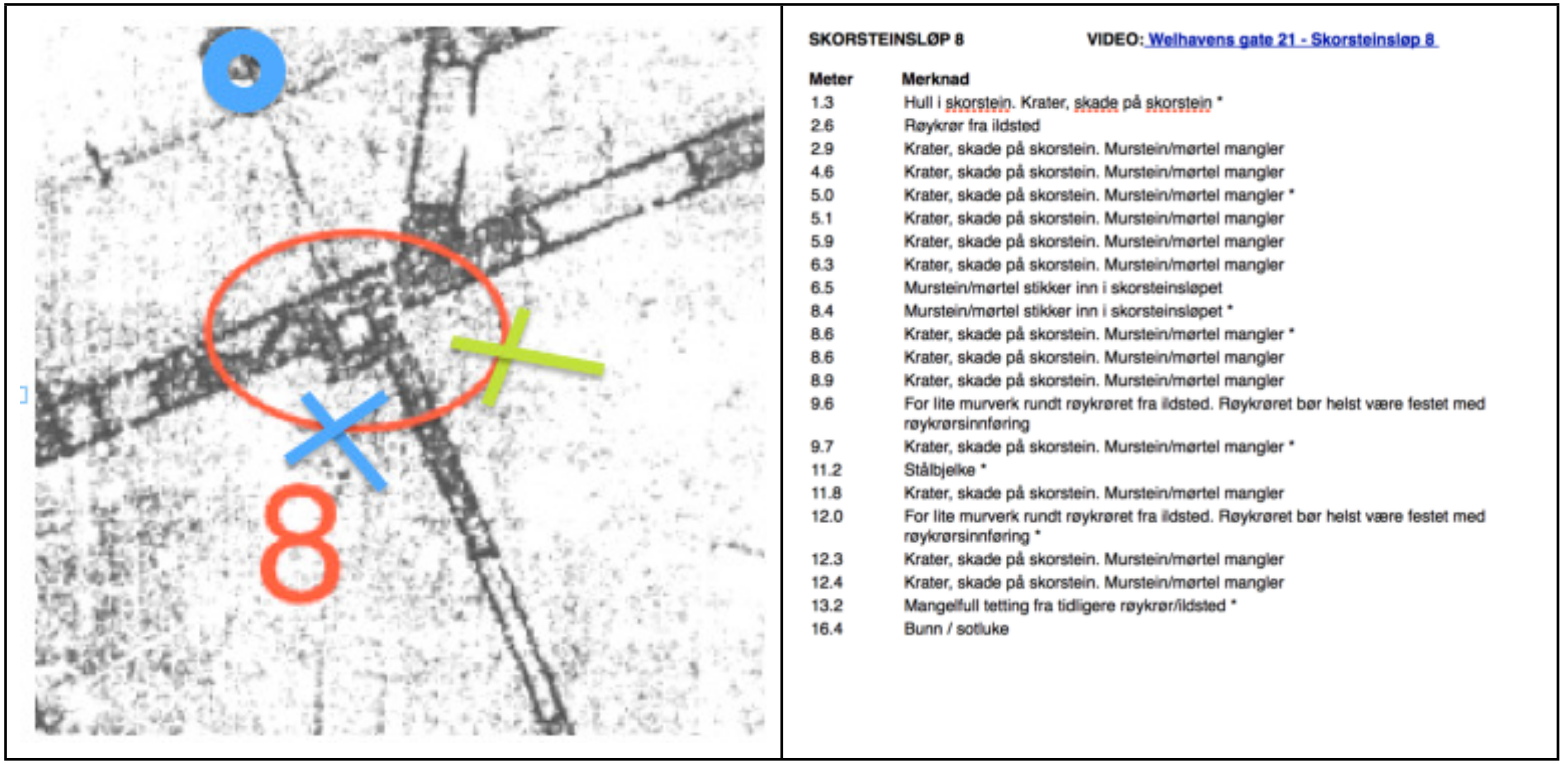
4 etg Kasset inn ikke mulig og avdekket (Grønt kryss)

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

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

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

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



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

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

4 etg Montert ildsted (Blått kryss) Rundovn OK

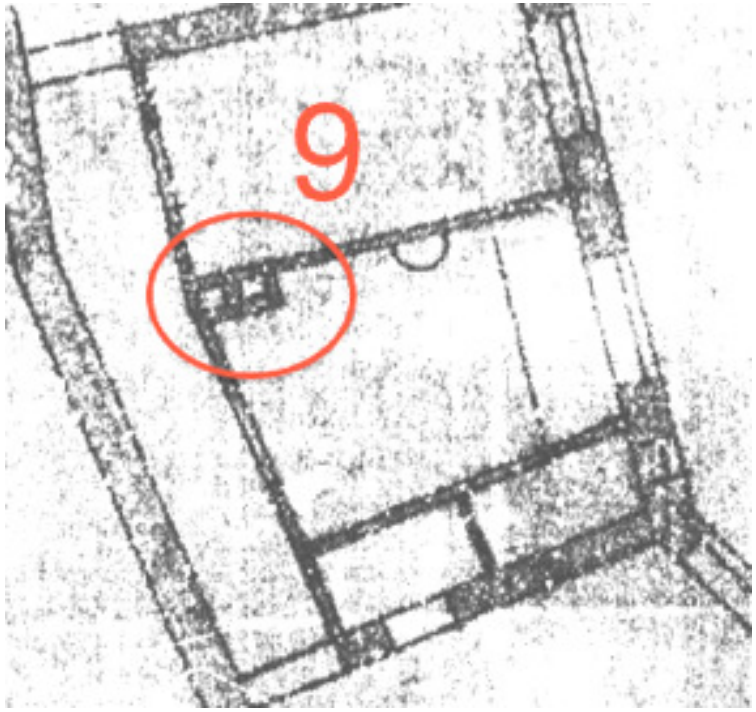
3 etg Ingen ildsted OK

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

1 etg Montert ildsted (Blå sirkel) Peisovn OK

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

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



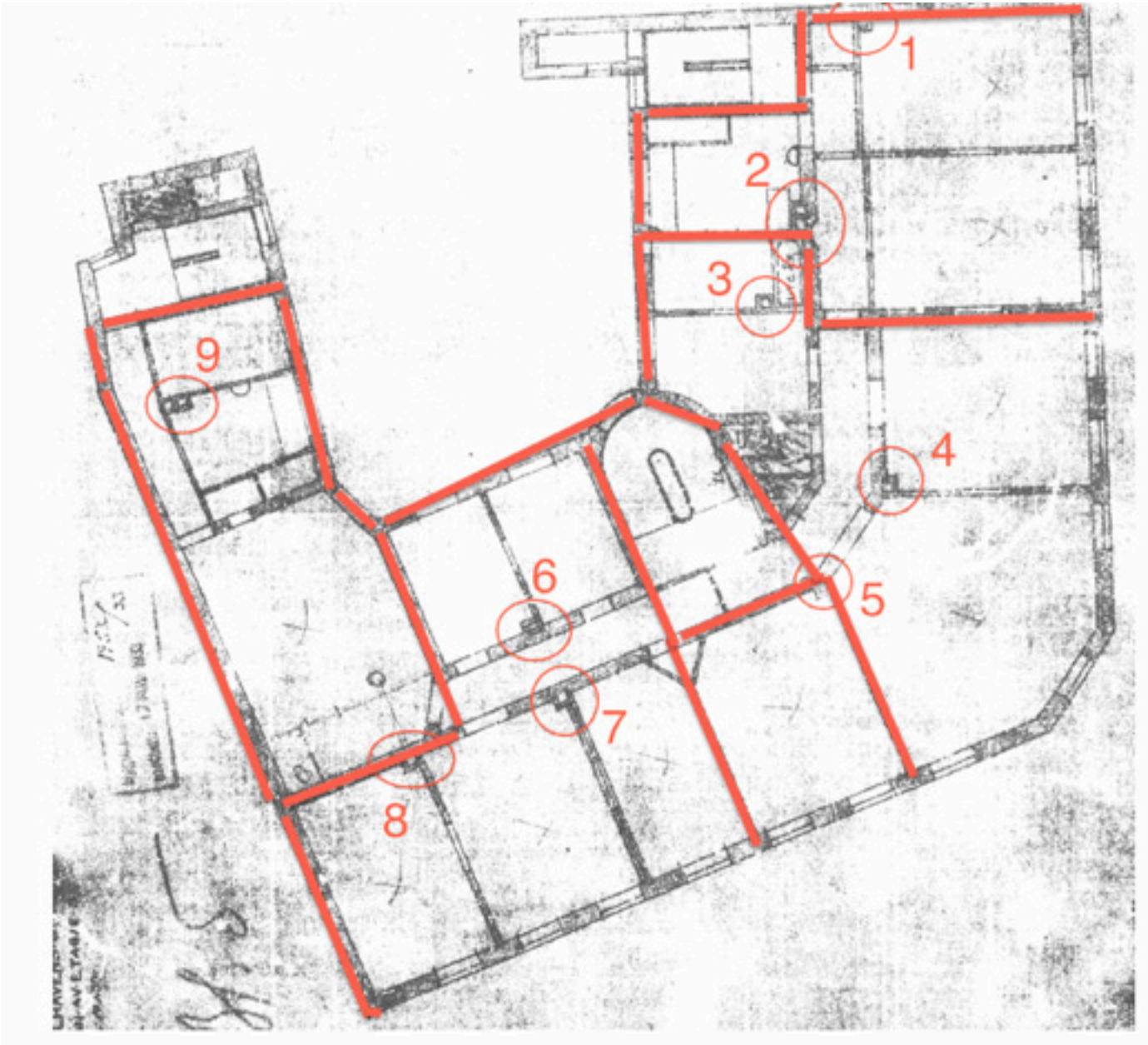
SKORSTEINSLØP 9 **VIDEO:** Welhavens gate 21 - Skorsteinsløp 9

Meter	Merknad
2.3	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted *
3.1	Tetting fra tidligere røykrør/ildsted
3.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
4.6	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet
5.2	Dårlige fuger, manglende mørtel mellom mursteinene
5.7	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler *
7.6	Tetting fra tidligere røykrør/ildsted
9.1	Tetting fra tidligere røykrør/ildsted
12.7	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted. Krater, skade på skorstein *
13.1	Mangelfull tetting fra tidligere røykrør/ildsted. Krater, skade på skorstein
14.5 - 14.8	Murstein/mørtel stikker inn i skorsteinsløpet *
15.2	Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
15.7	Røykrør fra ildsted. Krater, skade på skorstein. Murstein/mørtel mangler
16.1	Bunn / sotluke

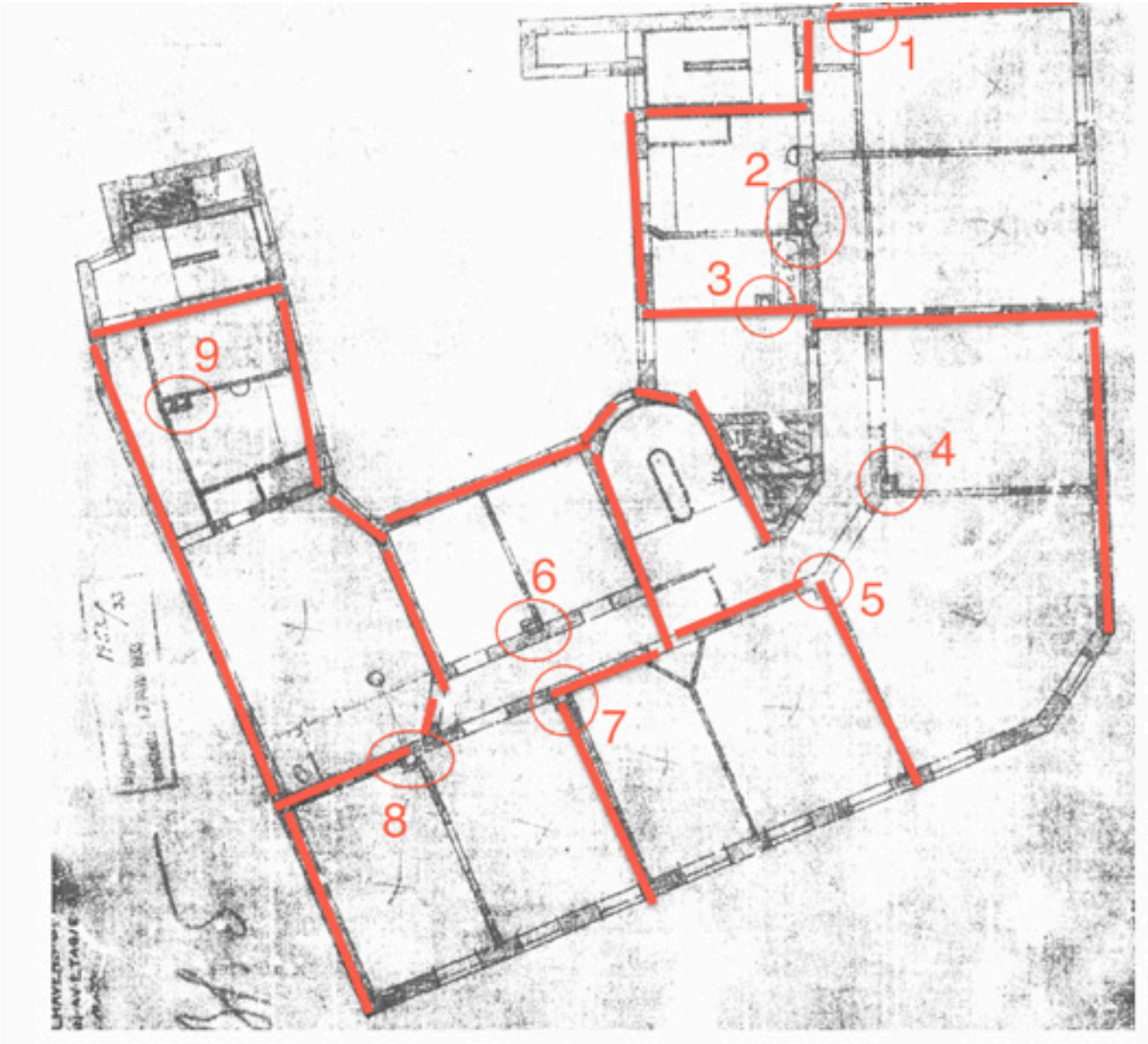
4 etg	Ingen ildsted
3 etg	Ingen ildsted
2 etg	Ingen ildsted
1 etg	Ingen ildsted

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

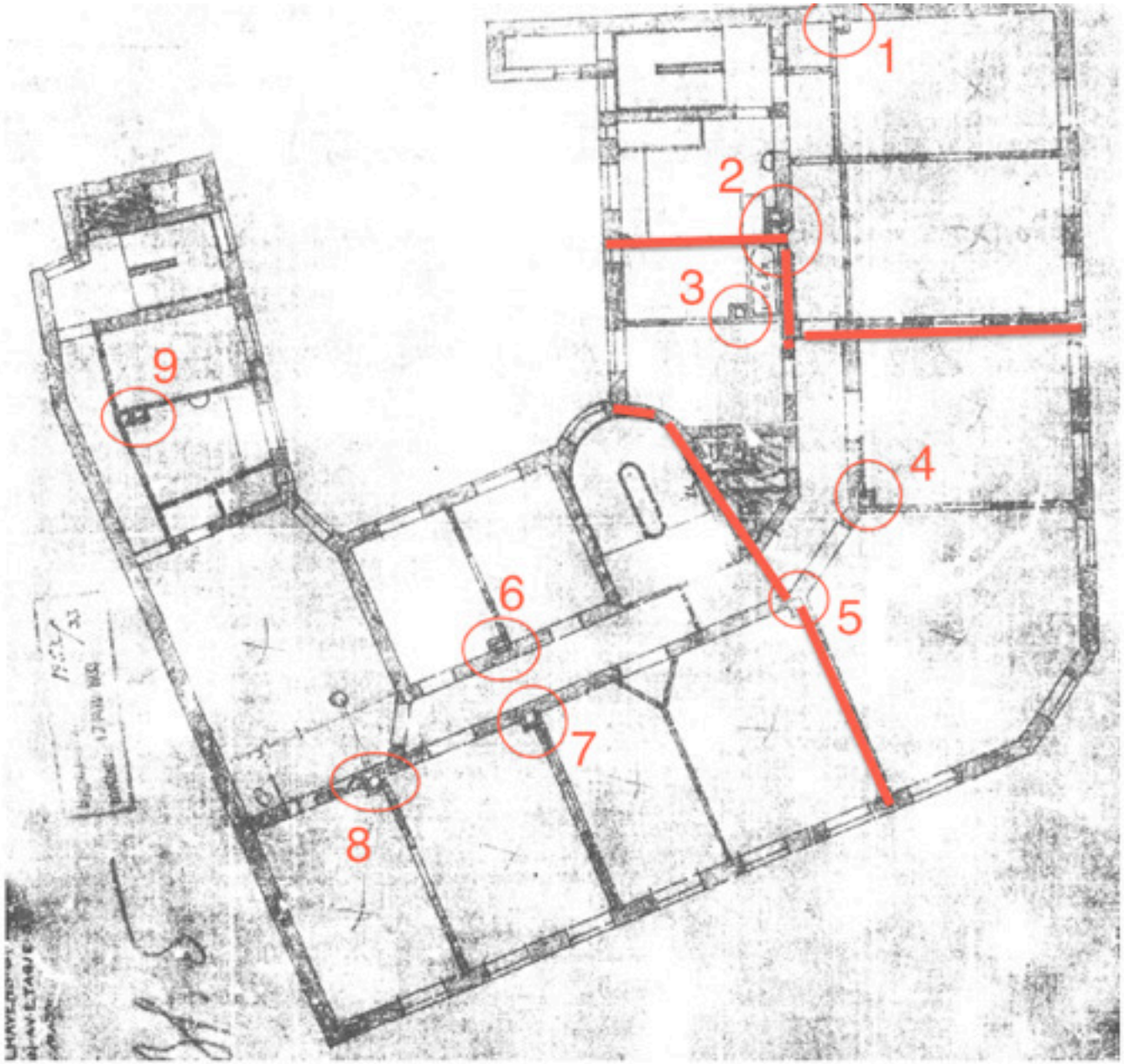
PLAN 1



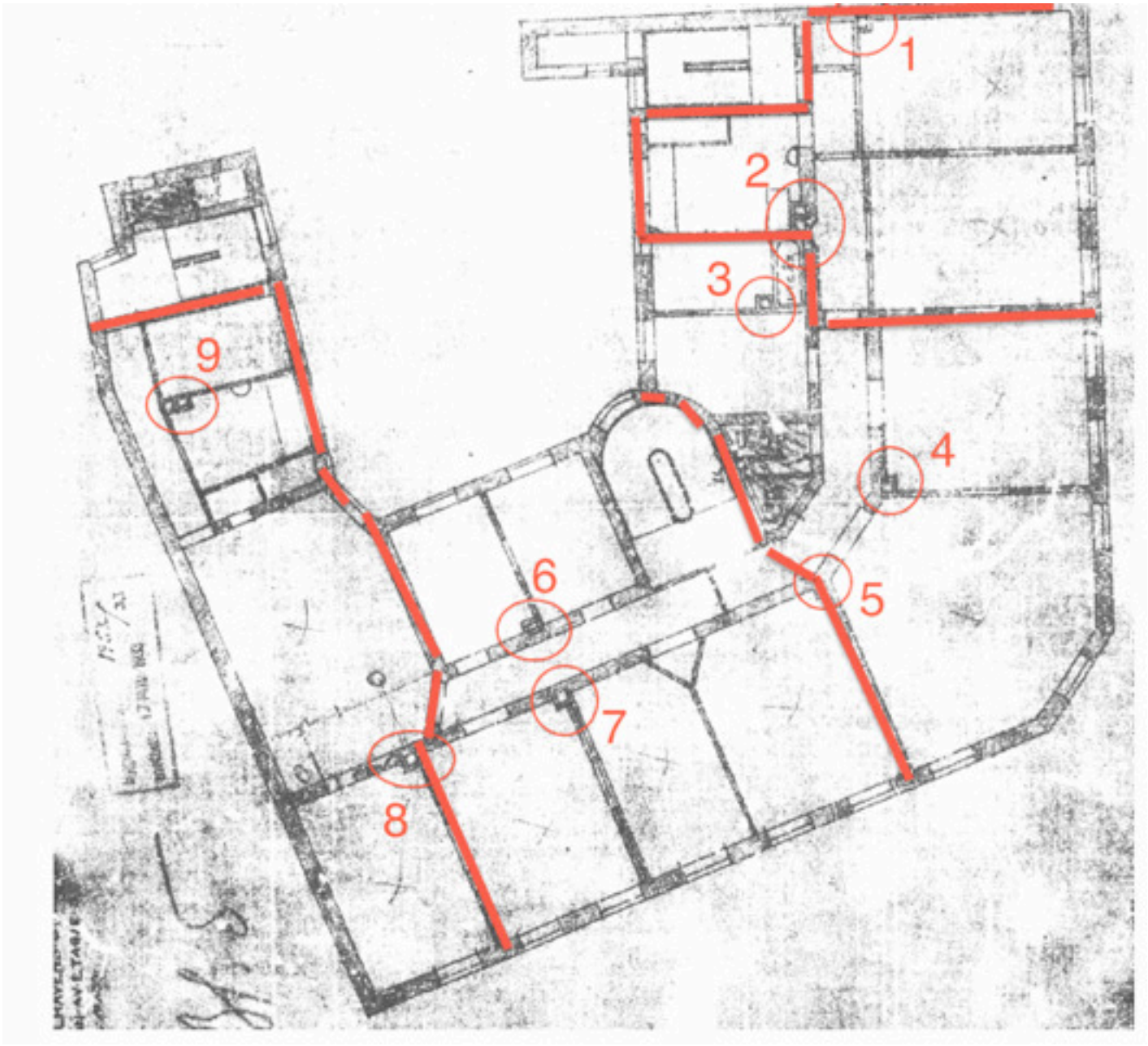
PLAN 2



PLAN 3



PLAN 4



Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.04.2025
	202552657 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Åsmund Iva Fallet	

Tillatelse til tiltak - Welhavens gate 21 B-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av balkonger, mottatt 24.03.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd for plassering av to balkonger 3,4 meter fra eiendomsgrensen til naboeiendom med gårds- og bruksnummer 214/196, Mauritz Hansens gate 2.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter oppføring av tre balkonger, med tilhørende balkongdører, på fasade mot bakgård i Welhavens gate 21 B-C.

Balkongdørene tilpasses vinduenes opprinnelige lysåpninger. Balkongene utføres i svartlakkert varmforsinket stål med rekkverket i galvanisert og lakkert stål med 10 x 10 mm stående spiler. Balkongene innfestes i bakkant inn i murveggen med en horisontal stålbjelke som monteres med kjemisk masse og gjenstøpes med ekspanderende betong. Balkonggulvet utføres med impregnerte gulvbord og underliggende himling som en lys flate.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål spesialområde bevaring blandet i reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Mauritz Hansens gate 1 m.fl., vedtatt 26.11.2003.

Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Tiltaket omfatter herunder oppføring av balkonger med tilhørende balkongdører, på bygning som er oppført på Byantikvarens gule liste og regulert til spesialområde bevaring. Tiltaket berører derfor kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Kommunen skal i sin saksbehandling påse at ethvert tiltak etter kapittel 20 «prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»

Vi vurderer at balkongenes bredde og dybde og øvrig utforming som hensynsfullt prosjektert med tanke på eksisterende fasade og bakgårdsmiljøet. Vi forutsetter at balkong og balkongdør utføres i tråd med balkongveilederen og tilpasses bygningens fasade både med tanke på utforming, farge og materialitet.

Med forutsetning i momentene nevnt over, er Etatens konklusjon at tiltaket oppfyller kravet til visuelle kvaliteter i forhold til seg selv, dets funksjon og i relasjon til sine bygde og naturlige omgivelser og plassering, og dermed oppfyller lovens krav jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Dispensasjon

Tiltaket blir liggende 3,4 meter fra eiendomsgrensen til naboeiendom gårds- og bruksnummer 214/196, Mauritz Hansens gate 2. Tiltaket er derfor i strid med avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Vi viser til søkers begrunnelse i dispensasjonssøknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å hindre brannspredning til andre byggverk, samt å ivareta tilstrekkelig luft og lys mellom bebyggelse, med god terreng- og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder og/eller kan få tilsvarende kvaliteter.

Brannsikkerhet forutsettes ivaretatt gjennom prosjekteringen av tiltaket. Bakgårdrommet er relativt åpent rundt fasadene. Tiltaket må ses i sammenheng med at det er høyt press på utbyggingsarealer i indre by og at fortettingshensynet har særlig vekt der høy utnyttelse må forventes, og at en slik utnyttelse må anses som påregnelig i de indre bydeler i Oslo.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen *vesentlig* til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boenhetene i bygården vil få økt bokvalitet i form av et privat uteareal. Kommunen er på generelt grunnlag også positiv til oppføring av balkonger på eksisterende bebyggelse, da vi ser at det gir en vesentlig forsterkning av boligkvalitet.

Ulempen er at tiltaket kan være noe sjenanse for naboer ved mer noe støy og økt innsyn. Vi anser dette som reelle ulemper. Vi kan ikke se at plasseringen av balkongene vil medføre urimelig sjenanse i form av støy og økt innsyn for naboer utover de ulemper som må påregnes når man bor innenfor den tette byen. Balkonger er ikke et fremmed element i bakgård og det påpekes at flere nabogårder har balkonger. Det må vektlegges at det er høyt press på utbyggingsarealer i indre by og at fortettingshensynet har særlig vekt der høy utnyttelse må forventes, og at en slik

utnyttelse må anses som påregnelig i de indre bydeler i Oslo. Ulempen med noe minket lys og luft i bakgårdsrommet tillegges derfor mindre vekt i vurderingen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

To av balkongene skal plasseres 3,4 meter fra eiendomsgrensen til naboeiendom med gårds- og bruksnummer 214/196, Mauritz Hansens gate 2.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202552657			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	20.02.2025	1/8
Plan 3 etasje	B2511-02	14.02.2025	1/13
Plan 4 etasje	B2511-03	14.02.2025	1/14
Snitt	B2511-07	14.02.2025	1/15
Fasade 1	B2511-04	14.02.2025	1/16
Fasade 3	B2511-06	14.02.2025	1/17

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202552657	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
979546483 BALKONGTEAM AS	PRO - Prosjektering for hele tiltaket inkludert brannsikkerhet, unntatt konstruksjonssikkerhet, tkl.2
979546483 BALKONGTEAM AS	UTF - Hele tiltaket, tkl.2
922946469 HUKON AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202458024

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider,

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
WELHAVENSGT 21 SAMEIE, c/o Johannes Berggren, Welhavens gate 21, 0350 OSLO



Skravur = rom som ikke påvirkes av balkongene og som ikke er del av søknaden

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	**WELHAVENSGT 21**			
Tegning	**NY SITUASJON - PLAN ETG 4**			
Orginaldato **14.02.2025**	Tegnet av **ALF** Dato/Sign	Godkjent **B-team FG** Dato/Sign	Målestokk **1:100**	Revisjon
Tegningsnr **B2511-03**				
Prosjektnivå **Byggesøknadstegninger**		Godkjent for ansvarsrett		

Balkongteam as
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
NO 979544683 MVA
Bankgiro 50050676800
www.balkongteam.no
Regr Fredrik Granberg

C:\Users\HP\Dropbox\2021\2162-01 Welhavensgt 21\Rifninngar\Welhavensgt 21 NY 2025.rvt
2025-02-23 18:22:53



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	**WELHAVENSGT 21**				
Tegning	**PERSPEKTIV**				
Orginaldato **01.09.2021**	Tegnet av **ALF** Dato/Sign	Godkjent **B-team FG** Dato/Sign		Målestokk	Revisjon
Tegningsnr **B-10**				Balkongteam as Trondheimsveien 426 0953 Oslo post@balkongteam.no +47 22 25 15 75 +47 22 25 15 74 NO 975454631MVA Bankgiro 15050676800 www.balkongteam.no Regr Fredrik Granberg	
Prosjektnivå **Byggesøknadstegninger**		Godkjent for ansvarsrett			

2025-05-07 12:39:56 C:\Users\HP\Dropbox\2021\2162-01 Welhavensgt 21\Rifninngar\Welhavensgt 21 NY 2025.rvt



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	**WELHAVENSGT 21**				
Tegning	**PERSPEKTIV**				
Orginaldato **01.09.2021**	Tegnet av **ALF** Dato/Sign	Godkjent **B-team FG** Dato/Sign	Målestokk	Revisjon	
Tegningsnr **B-08**			Balkongteam as Trondheimsveien 426 0953 Oslo post@balkongteam.no +47 22 25 15 75 +47 22 25 15 74 NO 979546631MVA Bankgiro 15050676800 www.balkongteam.no Repr Fredrik Granberg		
Prosjektnivå **Byggesøknadstegninger**		Godkjent for ansvarsrett			

2025-05-07 12:39:55 C:\Users\HP\Dropbox\2021\2162-01 Welhavensgt 21\Rifninngar\Welhavensgt 21 NY 2025.rvt



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	**WELHAVENSGT 21**			
Tegning	**PERSPEKTIV**			
Orginaldato **01.09.2021**	Tegnet av **ALF** Dato/Sign	Godkjent **B-team FG** Dato/Sign	Målestokk	Revisjon
Tegningsnr **B-09**			Balkongteam as Trondheimsveien 426 0953 Oslo post@balkongteam.no +47 22 25 15 75 +47 22 25 15 74 NO 979546634 MVA Bankgiro 5050267600 www.balkongteam.no Repr Fredrik Granberg	
Prosjektnivå **Byggesøknadstegninger**	Godkjent for ansvarsrett			

2025-05-07 12:39:56 C:\Users\HP\Dropbox\2021\2162-01 Welhavensgt 21\Rifninngar\Welhavensgt 21 NY 2025.rvt



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	**WELHAVENSGT 21 BAKBYGGNAD**				
Tegning	**PERSPEKTIV**				
Orginaldato **01.09.2021**	Tegnet av **ALF** Dato/Sign	Godkjent **B-team FG** Dato/Sign	Målestokk	Revisjon	
Tegningsnr **B-11**			Balkongteam as Trondheimsveien 426 0963 Oslo post@balkongteam.no +47 22 25 15 75 +47 22 25 15 74 NO 979546634 MVA Bankgiro 50050676800 www.balkongteam.no Regr Fredrik Granberg		
Prosjektnivå **Byggesøknadstegninger**	Godkjent for ansvarsrett				

2025-05-07 12:39:56 C:\Users\HP\Dropbox\2021\2162-01 Welhavensgt 21\Rifninngar\Welhavensgt 21 NY 2025.rvt

mindst 12 Tommer Længe ud
Kjelderrendenes Overkant. Afløb
for Vinge behøves ikke.

Kristiania 13 Mai 1875.

O. M. Andersen

Politi Assistent.

14/5 1875

Byggeplan Heer
Bygningen kan opføres naar Betingelserne
i det tilgrundliggende Tegninger overholdes
og naar der for Rummet A anlægges
forsvarlig Kloakbrønd.
Stadsingeniørens Bestemmelser bliver
at rette sig efter.
Chr. 18/5 75. Gjertsen

Journal No 74/75.

174.75.

Gnr. 324-347 Bnr. 92/75.

Til Christiania Bygningscommission.

BCM. 92/75.

Undertegnede anmoder herved Bygningscommissionen om Tilladelse til at
faa opføre en Bygning i 4 Etager
af solid Grundmur paa Hjørnet
af Mauritz Hansens Gade og Wilhelmsgade
Wilhelmsgade No 31. Bygningen vil faa en Længde
mod disse Gader tilsammen 63 3/4 Alen
og en Dybde af 19 Alen samt en
Fløi 16 1/2 Alen lang og 8 Alen Dyb, ligeledes
en Udbygning paa 7 1/2 Alen Længde og
2 1/2 Alen Dybde efter vedlagte Tegninger.

Christiania den 19de April 1875.

Ærbødigst

Undertegnede til
Sundheds commission J. Thorsen.
Tømrermester paa Gaarden No 92 i Kirkegaden
med Gaardspladsen
Indstilles til Approbation.
Chr. 5/5 75. Chr. Linstrøm
Comm.

Tilbagesendes Bygningsinspektionen med Bemærkning at Tegning med Forklaring over Pissoirerne mangler

Christiania d. 5te Mai 1875

Pihlmann

Til

Sundhedskommissionen

Jeg ved ikke nogen anden Forklaring at give end som vedlagte Tegning viser, med Undtagelse af at Sundmuren paa Pissoirerne skal bygges paa Skal mure Kalkpapt og Grundmuren, og at der skal blive Sandstrøede Riste beholdne, og ikke Rasper.

Chr. d 10/5 75 Orbo

J. Monsen.

Overrendes den øvrige Sundhedscommission idet jeg tillader mig at henvise til Anmelderens medsendte Forklaring

Chr. 10/5 75 Pihlmann
Consl.

Pissoirerne maa saaledes bygges ogsaa for til dem stødende Trappevinn. Jos Gjerpt Schak st. Immob.

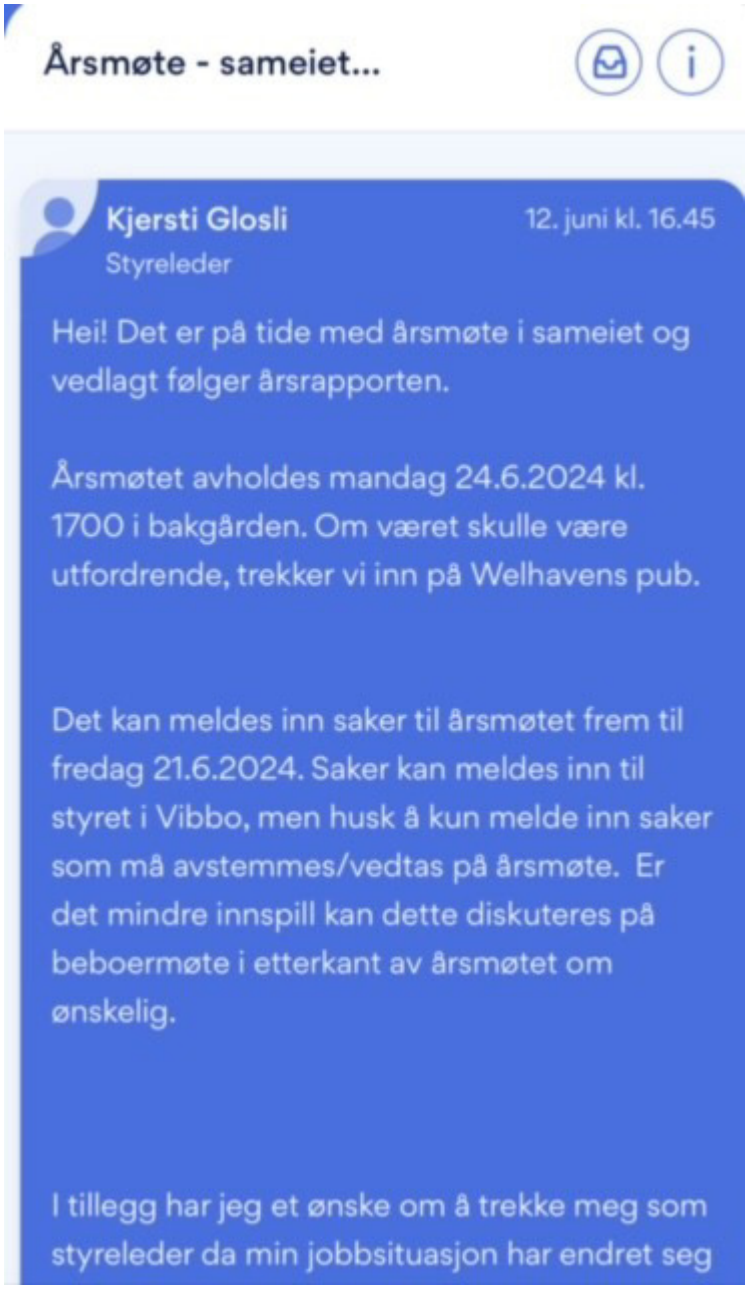
Christiania d. 10/5 75 Pihlmann

Overrendes Stadsingeniøren af Bygningsinspektionen til Afgivelse af de i Lov af 8de Juni 1858 §§ 6, 7 og 8 paabudne Bestemmelser

Chr. 10/5 75 Gjøll

Fortovet vil langs Grundens Façader kunne at ligge indtil 6 Tommer lavere end Fodens nivaumæssige Midtlinjer. Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, der maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1/10 paa 60 Fod.

Kjældergulvene maa overalt ligge


Årsmøte - sameiet...
Kjersti Glosli
Styreleder
12. juni kl. 16.45
Hei! Det er på tide med årsmøte i sameiet og vedlagt følger årsrapporten.
Årsmøtet avholdes mandag 24.6.2024 kl. 1700 i bakgården. Om været skulle være utfordrende, trekker vi inn på Welhavens pub.
Det kan meldes inn saker til årsmøtet frem til fredag 21.6.2024. Saker kan meldes inn til styret i Vibbo, men husk å kun melde inn saker som må avstemmes/vedtas på årsmøte. Er det mindre innspill kan dette diskuteres på beboermøte i etterkant av årsmøtet om ønskelig.
I tillegg har jeg et ønske om å trekke meg som styreleder da min jobbsituasjon har endret seg

I tillegg har jeg et ønske om å trekke meg som styreleder da min jobbsituasjon har endret seg betydelig det siste året.

Jeg håper derfor det er noen som ønsker å stille seg til rådighet for å sikre fremdrift i styrearbeidet fremover. Ta kontakt med styret gjennom vibbo eller direkte til meg ved spørsmål.

Håper å se så mange som mulig den 24.6

Mvh Kjersti Glosli



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjersti Glosli	Molstadveien 12
Styremedlem	Ole Johannes Berggren	Welhavens Gate 21
Styremedlem	Ariel Fischer	Welhavens Gate 21
Varamedlem	Lene Larsen	Parkveien 77

Kontaktinformasjon Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no
Alle henvendelser til styret fra beboer/eier skal skje via VIBBO i tilhørende tema. Dette for at riktig person i styret skal få henvendelsen. Skulle saken falle utenfor etablerte tema, setter man "styret" som kontaktpunkt. Da vil styret opprette et nytt tema for slike henvendelser for fremtiden.

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

Generelle opplysninger om Welhavensgt 21 Sameie
Sameiet består av 20 seksjoner.
Welhavensgt 21 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885209572, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 446

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Welhavensgt 21 Sameie har ingen ansatte

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid
I perioden Juli 2023 til d.d. har styret i all hovedsak ivaretatt henvendelser fra beboere og eier ved behov.

I tillegg ble det fra styrets side initiert en økning av fellesutgiftene. Justeringen tilsvarte 20% økning fom 1.1.2024. Dette for å sikre tilstrekkelig midler til daglig drift, hensyntatt forventet prisvekst, samt sikre midler til uforutsette utgifter. I tillegg ble fellesutgiftene oppjustert for å ruste sameiet for de estimerte vedlikeholdsutgifter som vedlikeholds rapporten legger til grunn det er behov for i de kommende årene.

Det er avholdt ett styremøte i perioden hvor nedenstående saker ble diskutert:

- Valg av styre: Kjersti Glosli ønsker av kapasitetshensyn å trekke seg som styreleder. I den forbindelse er det ønskelig å finne en erstatter til dette. Ta kontakt med styret på Vibbo om det er spørsmål rundt dette.

- Oppstramming av ordensregler:
  Sameiet består i dag av 80% utleie og dermed kun 4 av 20 seksjoner uten utleie. Med hyppig rullering av leietakere som ikke nødvendigvis føler eierskap til sameiets husordensregler, er det svært viktig at seksjonseiere med utleie er sitt ansvar bevisst og informerer sine leietakere tydelig om husordensreglene (du finner de på Vibbo), samt sørger for at nedenstående blir kommunisert.

- Åpne porter:
  Det er et gjentagende problem at portene ut til gaten står åpne for fri passasje. Dette skal ikke skje. Portene skal til enhver tid holdes lukket for å forhindre uønskede gjester, samt med respekt for øvrige beboeres privatliv.

- Arrangementer i bakgården:
  Om bakgården eller fellesareal ønskes benyttes til sosialt samvær utover beboere og deres nærmeste, skal dette avklares med styret. Det har ved noen anledninger blitt avholdt fester uten at dette er avklart.

- Søppelposer i fellesområder og oppganger**:**
  Søppelposer skal ikke under noen omstendighet oppbevares midlertidig i oppgangen, da dette vil medføre avrenning og vond lukt. Eksempelbilde:



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Sameiets lån ble innfridd ved årsslutt 2023.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 49 449,00.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 148 920,00 som oppsparing av midler til dekning av vedlikehold i sameiet for perioden 2025-2029. Dette ref vedlikeholdsplan utført av Obos på vegne av Sameiet i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 14,5 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Welhavensgt 21 Sameie. Grunnet flere forsikringssaker de siste årene har sameiets forsikringspremie økt med 9,7% med en varslet ytterligere økning til 11% for 2024.

Lån
Welhavensgt 21 Sameie har nedbetalt alle lån. Økte fellesutgifter fra 1.1.2024 har som formål å opparbeide midler til vedlikehold og uforutsette utgifter i Sameiet.

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

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

WELHAVENSGT 21 SAMEIE
ORG.NR. 885 209 572, KUNDENR. 5417

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	956 844	852 844	0	1 148 213
Andre inntekter	3	15 476	53 224	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**972 320**	**906 068**	**0**	**1 148 213**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 781	-5 781	0	-6 200
Styrehonorar	5	-41 000	-41 000	0	-45 000
Regnskapsførerhonorar		-30 524	-29 350	0	-30 524
Konsulenthonorar	6	-42 800	-4 710	0	0
Drift og vedlikehold	7	-34 059	-27 683	0	-148 920
Forsikringer		-193 839	-176 439	0	-229 747
Kommunale avgifter	8	-219 245	-185 058	0	-228 425
Energi/fyring		-49 258	-39 938	0	-41 496
TV-anlegg/bredbånd		-115 003	-96 445	0	-120 678
Andre driftskostnader	9	-94 892	-94 268	0	-146 949
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-826 400**	**-700 673**	**0**	**-997 939**
DRIFTSRESULTAT		**145 921**	**205 394**	**0**	**150 274**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	645	239	0	0
Finanskostnader	11	-6 482	-13 546	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 837**	**-13 307**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**140 084**	**192 087**	**0**	**150 274**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	49 449	
Reduksjon udekket tap	90 635	192 087

WELHAVENSGT 21 SAMEIE
ORG.NR. 885 209 572, KUNDENR. 5417

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 278
Forskuddsbetalte kostnader		30 237	27 324
Andre kortsiktige fordringer	12	5 476	0
Driftskonto OBOS-banken		72 358	76 822
Sparekonto OBOS-banken		1 046	1 018
SUM OMLØPSMIDLER		**109 118**	**106 442**
SUM EIENDELER		**109 118**	**106 442**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		49 449	0
Udekket tap		0	-90 635
SUM EGENKAPITAL		**49 449**	**-90 635**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	172 388
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**172 388**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 585	16 042
Leverandørgjeld		32 084	8 588
Påløpte renter		0	59
SUM KORTSIKTIG GJELD		**59 669**	**24 689**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**109 118**	**106 442**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Welhavensgt 21 Sameie

Kjersti Glosli Ole Johannes Berggren Ariel Fischer

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	835 704
Seksjonert lokale	121 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**956 844**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forlik med Loftsentralen AS	10 000
Avsatt for 1 ekstra Get-enhet 2023 (ikke fakturert)	5 476
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 476**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 781
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 781**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 41 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS, vedlikeholdsplan	-40 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 175
SUM KONSULENTHONORAR	**-42 800**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 776
Drift/vedlikehold VVS	-1 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 408
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-34 059**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-143 486
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-73 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-219 245**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid	-4 188
Lyspærer og sikringer	-505
Vaktmestertjenester	-48 855
Renhold ved firmaer	-36 754
Andre fremmede tjenester	-254
Kontingenter (Huseiernes Landsforbund)	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 346
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-94 892**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	403
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	214
SUM FINANSINNTEKTER	**645**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 359
Renter på leverandørgjeld	-123
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 482**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt for 1 ekstra Get-enhet 2023 (ikke fakturert)	5 476
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 476**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2021	-425 163	
Nedbetalt tidligere	252 775	
Nedbetalt i år	172 388	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565754. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg, innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Welhavensgt 21 Sameie

Møtedato: 24.06.2024
Møtetidspunkt: 17:00
Møtested: Welhavensgt 21

Til stede: 4 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 4 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved –.

Møtet ble åpnet av Kjersti Gosli.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kjersti Gosli foreslått.
   Vedtak:

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Kjersti Gosli foreslått. Som protokollvitne ble Lene Larsen og Johanne Eds. foreslått.
   Vedtak:

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent
Godkjent Dersom regnskapet ikke blir godkjent, må vedtaket skrives som: Ikke godkjent

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 49'000,-.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. SAK

Saksframstilling: –

Forslag til vedtak: –

Vedtak:

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Per Lasan foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 1 år, ble Arnt Fisher foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Ole Johannes. Berg foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Lene Larsen foreslått.

Som varamedlem for ___ år, ble _____ foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Vedtak:

E Andre komiteer/utvalg

Vedtak:

Møtet ble hevet kl.: 1615. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Kjersti Øvsti

Fører av protokollen
Navn: Kjersti Øvsti

Protokollvitne 1
Navn: Johanna Haly

Protokollvitne 2
Navn: Karleen Wiik-Hansen

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

for	Navn	Adresse	Valgt
Leder	Per Husan	Ålstadvn 12,	✓
Nestleder			
Styremedlem	Ånil Fisher	Welhavensgt 21	✓
Styremedlem	Ole Johannes Bergren	Welhavensgt 21	✓
Styremedlem			

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

for	Navn	Adresse	Valgt
Leder			
Styremedlem			
Styremedlem			
Styremedlem			
Styremedlem			

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Welharensgt. 21

Jnr. 1953/1933

W. C.

m. m.

Anmeldelse
2 Tegninger

BYGNINGSRÅDET
B.J.-No. 1953
1953
OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaskekontor, garasje m.v.

på matr.-nr. 21 Wilhelmsgate

Innlevert 27 okt. 1933 Attestert

Ferdig attestert 20.12.1934

Tilbakesendes Oslo helseråd

Oslo den 27de okt. 1933

A. Skilland

GM/VW.

Ad: 21 Welhavensgate, jnr. 2049/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

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

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

Oslo helseråd den 6. november 1933.

Efter bemyndigelse

Aspd Sinstad

BJ. - 6 NOV. 1933

OSLO BRANDVESEN 1847 / 19

Tilbakesendes hr. brandchefen.

Oslo 8/11.33

O. Hellegaas.

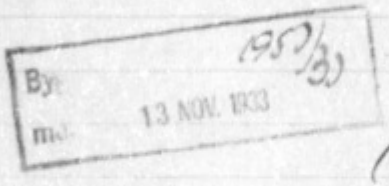
2

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på de i vedlagte forskrifter opstilte betingelser.

Oslo Brandvesen den 11. november 1933.

P. Brandvesen.



M.d. til innstilling
Oslo, 13/11.33
Thrane.

N/MS.
J.nr. 1953/1933.

Ad: 21 Welhavensgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

1. W.C.innredning anbefales godkjent under henvisning til helserådets påtegning. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til kloakkvesenet.
2. Garasjen tiltrenger undtagelse fra § 75/76 som ikke anbefales av helserådet og således ikke kan godkjennes.
3. For innhegningens höide (3 m) tiltrenges undtagelse fra § 148 som anbefales.
4. Der må ved statiske beregninger redegjöres for armeringen og fundamenteringen.
5. Ansvarserklæring må fremsendes.

Oslo den 16.november 1933.

Bf. 3/5.

Iht. h. helserådets påtegning kan garasjen ikke godkjennes.
Der bør konfereres med helserådet for nytt forslag fremsendes.

Mottatt 28/11-33.

Oslo 27/11.33
A. Richard

3

Tilbakesendes Oslo helseråd i anl. bl. 3-5
Oslo 27/11. 33
O. Skulstad

GM/VW.

Ad: 21 Welhavensgate, jnr. 2282/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Den forandrede W.C. plan anbefales godkjent. Rummene må beskyttes mot frost.

Oslo helseråd den 1. desember 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

H. Brunn Hagen

Bygn. ctr. 1653/33
mott. - 1 DEC. 1933

N.d. i anl. bl. 3-5
Oslo 4/12. 33
O. Skulstad

anl.

N/MS.
J.nr. 1953/1933.

Ad:21 Welhavensgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 3-5 som innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning av 1. ds. Ihht. her. Vedr. garasjen ikke godkjent.

Oslo den 6. desember 1933.

G/Sigge

P.S. I anledning av den på blad 3 viste garasje på gårdsplassen (bak kjökkenflöien) henvises til min innstilling av 16. november d.å.

G/S.

4

Bygn. insp. innst. tilbres og meddeles.

Oslo 8/12-33

A. Skilland

meddelt 8/12-33

Okt.

Bl. 6/7.

Overmudes Oslo helseråd i anl. bl. 6-7.

Oslo, 27/1-34.

O. Klingenberg.

GM/VW.

Ad: 21 Welhavensgate, jnr. 188/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Ad: bl. 6-7.

Omplasering av W.C. rum anbefales i henhold til gjeldende regler for innredningen.

Der må konfereres med helserådet om anordning av frisklufttilførsel.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76 anbefales i henhold til brannstyrets forskrifter og på betingelse av at tilgrensende trappehus ventileres på toppen.

Oslo helseråd den 6. februar 1934.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

By

7 - FEB. 1934

H. Mann-Mayer

M. d. i anl. bl. 6-7.

Oslo 8/2-34

O. Klingenberg.

1953/33

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Welhavens gate 21C
Gnr. 214 Bnr. 446 Snr. 12 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0220

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater