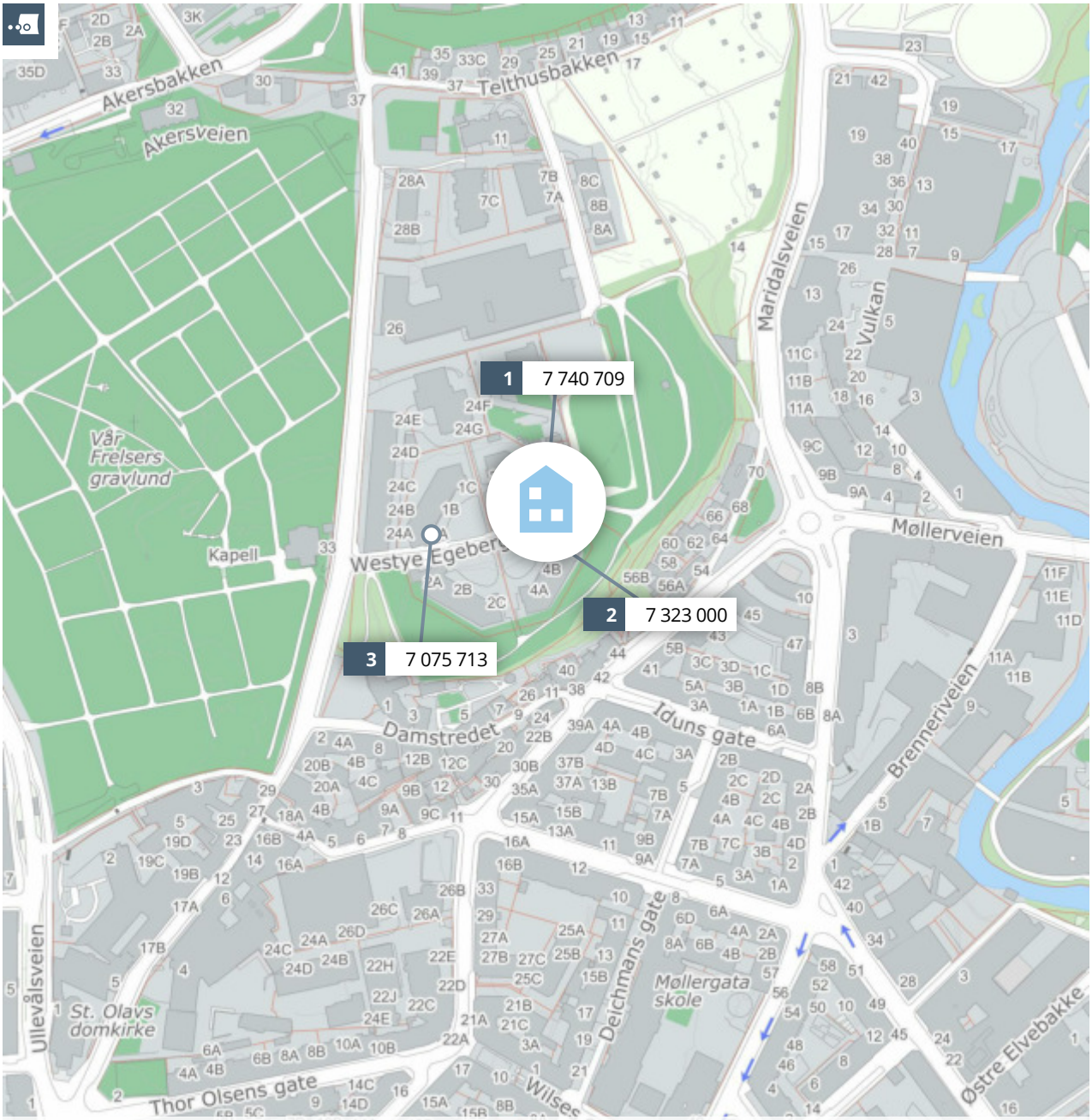
# WESTYE EGEBERGS GATE 3 C

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Ferdigattester og tegninger
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# WESTYE EGEBERGS GATE 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 15.05.2025

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Westye Egebergs gate 3 C, 0177 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1935

GNR 218 BNR 189 FNR 0 SNR 62 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 1

Verdivurdert til

**7 100 000**

| 190 709 | 7 290 709 | 110 465 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 66 m² | 4 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1935 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 995 |
| Formue | 35 594 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Westye Egebergs gate 3 C<br>65 m² 1935 3. etg 2 sov | 13.05.2025 | 7 300 000 | **7 550 000** | 190 709 | 7 740 709 | **119 088** |
| 2 Westye Egebergs gate 4 C<br>66 m² 1936 3. etg 2 sov | 23.08.2024 | 6 670 000 | **7 100 000** | 223 000 | 7 323 000 | **110 955** |
| 3 Westye Egebergs gate 1 A<br>62 m² 1935 2. etg 2 sov | 13.05.2025 | 6 990 000 | **6 850 000** | 225 713 | 7 075 713 | **114 124** |

Velkommen til ettertraktede Westye Egebergsgate, en arkitektonisk perle i hjertet av byen vis-à-vis Ekebergslottet og Vår Frelsers Gravlund. Sameiet har felles takterrasse med spektakulær utsikt over Oslo, og det er kort vei til grønne og frodige parkområder, et yrende byliv, ulike kunst- og kulturtilbud og spennende nisjebutikker.

Boligen fremstår som en funkisperle med sjel hvor det er lagt ned mye arbeid og omtanke på materialvalg, planløsning og spesialtilpassede og funksjonelle løsninger.

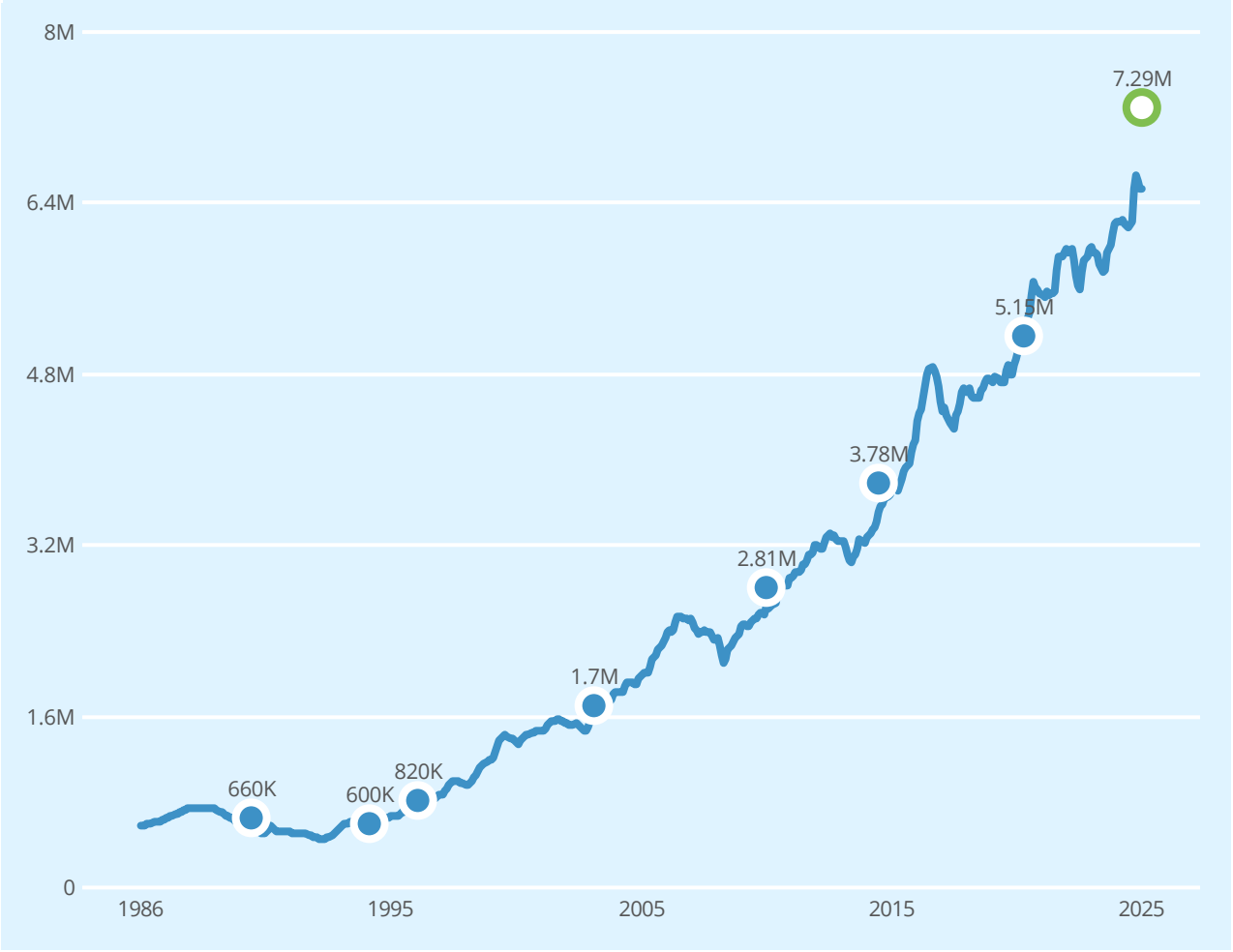
Høydepunkter:
•Meget gode lysforhold
•Heis
•Felles takterrasse med spektakulær utsikt
•Varmtvann, fyring, TV og internett inkludert
•Fellesvaskeri
•Skjermet, rolig og sentralt
•Veldrevet sameie

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.09.2020 | | 08.09.2020 | - | 5 150 000 | - | 5 150 000 | 2 |
| 16.01.2015 | 23.01.2015 | 17.03.2015 | 3 290 000 | 3 500 000 | 275 000 | 3 775 000 | |
| 30.07.2010 | 10.08.2010 | 07.09.2010 | 2 390 000 | 2 650 000 | 158 281 | 2 808 281 | |
| 24.06.2003 | | 12.11.2003 | 1 690 000 | 1 695 000 | - | 1 695 000 | |
| 05.12.1996 | | 05.12.1996 | - | 820 000 | - | 820 000 | |
| 06.01.1995 | | 06.01.1995 | - | 600 000 | - | 600 000 | |
| 03.05.1990 | | 03.05.1990 | - | 660 000 | - | 660 000 | |

+1 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig forandret siden sist omsetning, samt tatt utgangspunkt i de siste salgene i området.

## Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
**5 980 000** Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

2
dager

## Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

6.8M
6.6M
**6 460 000** Salgspris i snitt
**6 296 000** Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M

Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 3.2% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**118 595** St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

**111 337** GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**110 465** Westye Egebergs gate 3 C
Totalpris 7 290 709

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Westye Egebergs gate 3 C, 0177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 189, snr. 62

**Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²**



**Befaringsdato:** 19.11.2024 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1017 **Referansenummer:** CE7943

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi ivaretar din bolig!
Tlf. 69 24 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.


**Rapportansvarlig**



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

**Medansvarlig**



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

# 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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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

Bygningen ble bygget i 1935. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

## Selveierleilighet - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plate. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i rustfritt stål med sveiset vaskekum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Selveierleilighet**

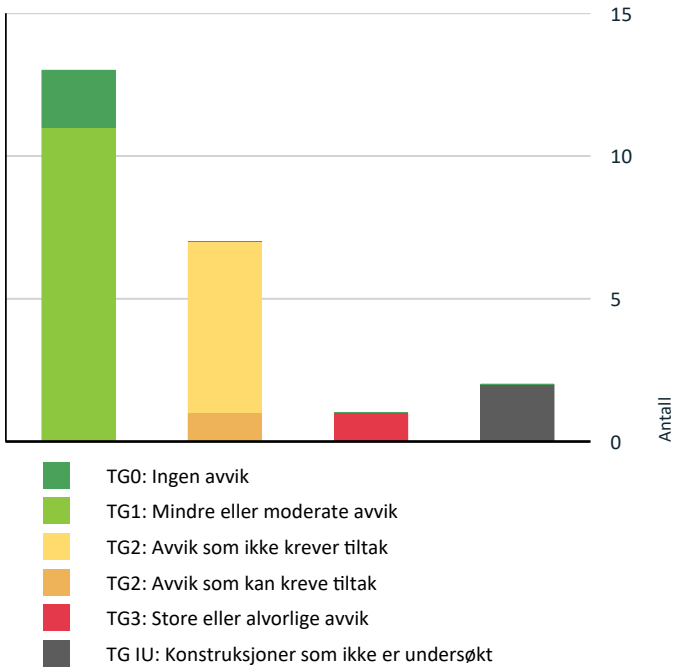
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg ved stue og gang er fjernet. Deler av vegg ved kjøkken er fjernet.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Sammendrag av boligens tilstand

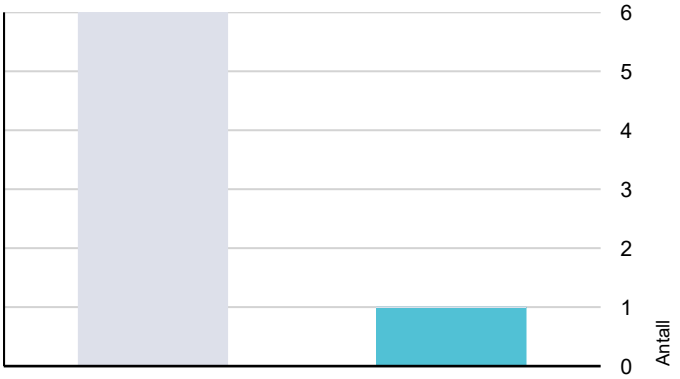
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg 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.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendig dør - Bad** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**
1935

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 1983.

**Årstall:** 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

### TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 3-lags isolerglass, prod. 1983.

**Årstall:** 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til brannbalkong fra soverom.

# Tilstandsrapport

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1935. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,63 m.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette ble målt gjennom 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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon

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

### TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

### TG 2 Innvendig dør - Bad

Glatte innerdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres svelling i nedre kant av dørblad.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Døren må byttet for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### Generell

Himling med malte plate. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plate. Vegger med fliser.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk.

5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 5. ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i rustfritt stål med sveiset vaskekum. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kokeplass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kokeplass.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Ventilator bør etableres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

#### TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

# Tilstandsrapport

**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 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.*

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Spørsmål til eier**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.**

    **Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**

# Tilstandsrapport



Automatsikringer.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

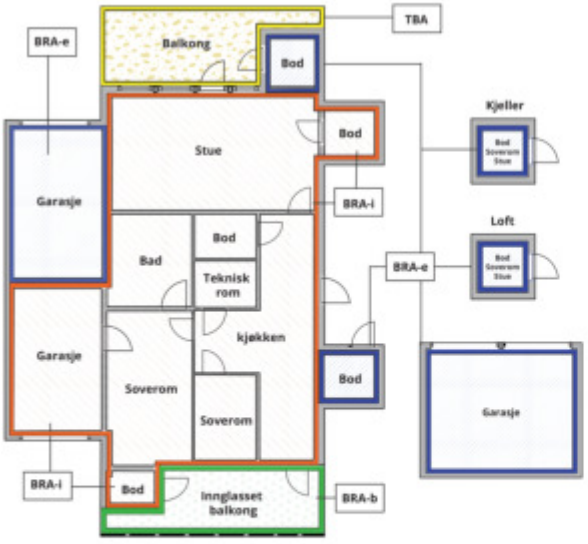
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Selveierleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | | | | | | 1 | 1 |
| 5. etasje | 66 | | | 66 | | | 66 |
| Kjeller | | 4 | | 4 | | | 4 |
| **SUM** | **66** | **4** | | | | **1** | **71** |
| **SUM BRA** | **70** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Loftbod. | |
| 5. etasje | Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue. | | |
| Kjeller | | Kjellerbod. | |

**Kommentar**

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 0,5 m².
- En kjellerbod på ca. 3,9 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Vegg ved stue og gang er fjernet. Deler av vegg ved kjøkken er fjernet.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se sammendrag for info.

**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) |
|---|---|---|
| **Selveierleilighet** | 66 | 0 |

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.11.2024 | Marcus Bratland | Takstingeniør |
| | Hanna Tvedten Jorem | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 218 | 189 | | 62 | 2671 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Westye Egebergs gate 3 C, 0177 OSLO

**Hjemmelshaver**
Hanna Tvedten Jorem og Kristoffer Olsen Hauge

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.04.2025 | |
| 2 | 15.05.2025 | |
| 3 | 15.05.2025 | |

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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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/CE7943

## 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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Soria Moria |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 154240155 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Kristoffer Hauge | Hanna Tvedten Jorem |

| Gateadresse |
| --- |
| Westye Egebergs gate 3 C |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0177 |

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 154240155

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke direkte feil, eller mangel, men med flere måneders mellomrom (sist gang i februar) har trolig flottøren i sisternen innimellom hengt seg opp, slik at det har sildret litt vann ut i skålen. Da har det vært behov for å ta dekselet av og dytte flottøren styrer vannet ned. Det har løst problemet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble renovert av faglærte. Salvatori AS i 2021 startet arbeidet, men grunnet en uenighet om fremdrift, forsinkelser mm. trakk de seg fra jobben da det var nesten ferdig. Vi engasjerte derfor Tribo Rør AS som fullførte jobben. Vi har vært veldig fornøyd med baderommet. Tross uenighet med Salvatori AS var arbeidet av begge foretak likevel av høy kvalitet.

Arbeid utført av: Salvatori AS og Tribo Rør AS

Filer

- Faktura bad - Westye Egebergs gate 3c - Tribo rør.pdf
- Beskrivelse av arbeid bad - Westye Egebergs gate 3c - Tribo.doc
- Salvatori AS Kontrakt totalentreprenør bad 2021 - Westye Egebergs gate 3c.pdf
- Sluttkontroll Elektroinstallatør bad 2021 - Westye Egebergs gate 3c.pdf
- Salvatori AS Faktura totalentreprenør bad 2021 - Westye egebergs gate 3c.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, badet ble som nevnt over renovert av fagfolk

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabiliteringen av bunnledningen i 2023. En bunnledning er en rørledning som ligger under bygget, og som leder avløp fra bygget og ut til kommunalt ledninger i gaten. Rehabiliteringen ble gjennomført med strømpe-rehabilitering som garanterer for minst 50 år med bruk, men har lengre forventet levetid.

Arbeid utført av: TT-Teknikk AS

Filer

- 5423 Westye Egebergsgt 3 Sameie 25.04.2024.pdf

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154240155

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 | Eltera AS byttet alle stikk og brytere i leiligheten i 2020. Elmaker Elektro AS gjorde elektrikerarbeidet på badet i 2021, med lamper og varmekabler i gulv. |
| Arbeid utført av | Eltera AS (elektriker leilighet 2020), Elmaker elektro AS (elektriker bad 2021) |

Filer

Sluttkontroll Elektroinstallatør totalrennovering 2020 - Westye Egebergs gate 3c.pdf

Sluttkontroll Elektroinstallatør bad 2021 - Westye Egebergs gate 3c.pdf

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

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | I perioden 2015–2016 ble det gjennomført fasade- og takrehabilitering av sameiet, utført av MHA og Armana AS som prosjekt- og byggeleder. Det meste av arbeidene ble fullført høsten 2015, med enkelte resterende arbeider ferdigstilt våren 2016. |
| Arbeid utført av | MHA og Armana AS |

Filer

5423 westye egebergsgate 3.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/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

Document reference: 154240155

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

Document reference: 154240155

## 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: 154240155

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kristoffer Olsen Hauge | a979b3fbfe3caf4792213c87a43952dcaa39a4bf | 14.05.2025 20:41:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Hanna Tvedten Jorem | 461a88b80552ab10e7064a217c5fc165a6702c92 | 14.05.2025 20:43:44 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 154240155


- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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

# FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005555/154-24-0155 westye egebergs gate 3 c . Vår ref.: 5423-1-62 Dato: 24.04.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Westye Egebergsgate 3 |
| Organisasjonsnr: | 984638663 |
| Seksjonseier: | Jorem, Hanna Tvedten |
| Medeier: | Hauge, Kristoffer Olsen |
| Leilighetsnummer: | 62 |
| Adresse: | Westye Egebergs Gate 3 C, 0177 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 62 |
| Gnr. | 218 |
| Bnr. | 189 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector As (67471) - polisenummer 1272079.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader øker 5% fra 01.01.2025
Felleskostnadene inkluderer varmt vann og fyring. gateparkering. I henhold til vedtektene kan kun fysiske personer være eiere av seksjon. Styret kan i spesielle tilfeller dispensere fra dette. Jfr vedtektene ¤3. Ved framleie av seksjon kreves styrets godkjennelse. Sameiet har egen hjemmeside: www.we3.no Ta kontakt med styret for bestilling av nøkler. Begrensninger om utleie i sameiets vedtekter.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207364169 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,95% |
| Restsaldo | 948 575,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2026 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207382604 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,95% |
| Restsaldo | 8 969 541,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2044 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207542296 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,95% |
| Restsaldo | 977 477,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2030 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 995,80,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Rehablitering våtrom | 826,00 | |
| Felleskostnader | 6 169,80 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 714,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 14 287,- |
| Annen formue: | 39 594,- |
| Gjeld: | 194 594,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207364169 |
| Restsaldo: | 13 176,65 |
| Kapitalkostnader: | 816,87 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207382604 |
| Restsaldo: | 160 080,80 |
| Kapitalkostnader: | 1 264,94 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98207542296 |
| Restsaldo: | 17 451,94 |
| Kapitalkostnader: | 323,89 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 190 709,39,-, pr. dags dato.

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mads Hiorth Rønne, e-post: we3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: 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. 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

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5423
Westye Egebergsgt 3 Sameie

# Velkommen til årsmøte i Westye Egebergsgt 3 Sameie

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

**Dato for årsmøtet:**

25. april 2024 kl. 18:00, Vaskekjelleren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Westye Egebergsgt 3 Sameie**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges på årsmøte

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5423 Årsrapport-2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 142 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 142 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Velges på årsmøte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat 1

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 2
- Kandidat 3

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidat 4
- Kandidat 5

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Mads Hiorth Rønne | Westye Egebergs Gate 3 B |
| Styremedlem | Ellen Anna M Gaup | Westye Egebergs Gate 3 C |
| Styremedlem | Cecilie R Soløy Gustafson | Westye Egebergs Gate 3 B |
| Styremedlem | Per-Harald Hirsch | Westye Egebergs Gate 3 A |
| Styremedlem | Vegard Saksæther | Westye Egebergs Gate 3 C |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Siri Forberg | Westye Egebergs Gate 3 C |
| Hogne Langset | Westye Egebergs Gate 3 C |

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post westyeegebergsgt3@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

**Generelle opplysninger om Westye Egebergsgt 3 Sameie**
Sameiet består av 72 seksjoner.
Westye Egebergsgt 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984638663, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 189

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Westye Egebergsgt 3 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 BDO AS.

## Styrets arbeid

Siden konstitueringen 15. mai 2023, har styret avholdt 12 ordinære møter og kontinuerlig behandlet saker som har oppstått gjennom året.

Westye Egebergs gate 3 fortsetter å være et sameie preget av trivsel og et godt naboskap. Vi har mye å være glade for - en godt vedlikeholdt bygning med parkanlegg, hyggelige og omtenksomme beboere og vår flinke vaktmester, Johan Meyer, som er sentral i den daglige vedlikehold og drift av sameiet. Han er av stor ressurs for både beboerne og styret. Hyggelig er han også.

I tillegg til den vanlige driften og rutinemessige oppgaver, har styret dette året gjennomført en rekke vedlikeholds- og fornyelses-prosjekter:

Rehabilitering av bunnledninger:
Det dyreste og viktigste tiltaket dette året var rehabiliteringen av bunnledningen, som var nødvendig ettersom byggets bunnledninger er originale fra da bygget ble oppført på 1930-tallet. En bunnledning er en rørledning som ligger under bygget, og som leder avløp fra bygget og ut til kommunalt ledninger i gaten. Rehabiliteringen ble gjennomført med strømpe-rehabilitering som garanterer for minst 50 år med bruk, men har lengre forventet levetid. Under rehabiliteringen fant TT-Teknikk slitasje av betydelig grad, og som hadde medført store kostnader dersom ledningene hadde kollapset. Dette unngikk vi heldigvis.

Oppdatering av brannapparater:
Godt brannvern er viktig. Sameiet har jevnlig kontroll på at brannapparatene er i god stand for å ha best mulig brannsikkerhet. Det er spesielt viktig at brannapparater er i orden, for at beboere skal kunne effektivt stanse tilløp til brann før den utvikler seg. Styret har besluttet at det vil gi bedre forutsigbarhet i brannsikkerheten hvis sameiet eier brannapparatene. På den måten er vi er sikre på at samtlige brannapparater er av riktig type og i riktig stand. Gevinsten er at brannsikkerheten heves. I år ble majoriteten av brannapparater byttet ut rutinemessig, og gamle utdaterte apparater ble levert til miljøstasjon. Utfasing av brannapparater skjer når apparater ikke holder stand som gjør at de effektivt kan vedlikeholdes.

Oppgradering og vedlikehold av rørsystemene:
For å forebygge potensielle problemer og tilløp til lekkasjer, har byggets rørsystemer blitt inspisert og nødvendig vedlikehold og oppgraderinger utført. I kjelleren er kraner og koblinger med tegn til lekkasje blitt byttet.

Utleiesaker i konflikt med sameiets vedtekter:
Styret har aktivt jobbet med å løse utleiesaker som har stått i konflikt med sameiets vedtekter. I vedtektene fremgår det at det skal søkes til styret hvis man ønsker å leie ut lenger enn 3 år. Dette er for å unngå at sameiet blir «kjøpt opp» av utleiere, som kan gi mindre gunstige forhold, som færre nære naboskap, dårligere miljø og lavere trivsel.

Koordinering med nabosameiene:
Samarbeid med nabosameiene om innkjøp og tjenester har ført til kostnadsbesparelser. Vi samarbeider også med sameiene om å lage best mulig miljø i vårt nabolag for at det skal både være koselig å bo her, men også et attraktivt sted å kjøpe bolig.

Annet:
Ved siden av nevnte prosjekter, har styret håndtert en rekke rutineoppgaver og henvendelser fra beboere, alt fra oppussing og forespørsler om nøkkelbrikker, postkasseskilt og lignende, til klager på støy. Gitt sameiets størrelse, med 72 seksjoner, har omfanget av disse oppgavene vært innenfor forventningene.

Styrets mål er å gjøre Westye Egebergs gate 3 til et enda bedre sted å bo, med fokus på trivsel, naboskap, og vedlikehold av byggets funksjonalitet og tekniske tilstand. I og med at bygningen nærmer seg 100 år, er det kontinuerlig behov for oppmerksomhet på både små og store prosjekter for å opprettholde og forbedre sameiets standard.

Økonomi:
Sameiets økonomi er stabil, men med rentehevinger og økte priser har vi måttet øke fellesutgiftene for å holde tritt med økningene. Det har blitt dyrere å leve, og det merker vi på utgiftene til sameiet. Tjenester og avgifter blir stadig dyrere, men på grunn av god drift over mange år har vi ikke hatt behov for å øke fellesutgiftene dramatisk. Økningen av fellesutgiftene har blitt satt til 10% slik at vi opprettholder den gode driften og ikke tærer på bufferen vi har bygd opp over mange år.

Med økningen i driftskostnader er det ekstra interessant å se på tiltak for å ytterligere effektivisere bygget vårt. Vi ser stadig på forskjellige tiltak for å redusere fremtidige utgifter, inkludert utforsking av energisparende løsninger. Et av de aktuelle sparetiltakene som planlegges er en effektivisering i teknisk drift, hvor varmtvannsanlegget til oppvarming av radiatorer og oppvarming av forbruksvann kan få et bedre samarbeide om å utnytte hverandres varme for å spare energi. Det betyr at på de tidspunktene av døgnet det blir brukt mindre varmtvann kan dette brukes til å hjelpe å varme bygningen. Dette ser ut til å være et gunstig sparetiltak med relativt lav kostnad for implementering. Dette er et tiltak vi ønsker å ha klart i løpet av dette året.

Vi er i en tid med økonomisk usikkerhet, og derfor er det viktig å fortsette med en forsiktig og ansvarlig økonomisk styring. Vi fortsetter med å ha fokus på å bevare våre midler, slik at hvis det skjer noe uforutsett med vårt gamle bygg, så vil det ikke bli noen dramatisk stigning i utgifter for beboerne. Det skal være godt og trygt å bo i Westye Egebergsgate 3, også økonomisk.

Fremtidige planer:

- Optimalisering av varmtvannsanlegg for forbruksvann og oppvarming av bygg
- Bytte av belysning i fellesoppgang. Dagens system er utdatert og kan ikke lenger skaffes pærer til. Den nye belysningen vektlegger godt lys, estetikk som matcher vår funkis blokk og energieffektivitet.
- Ønske om å gjenopprette konseptet “Landsbyen” - som vårt nabolag var kjent som i gamle dager. Konseptet består av en håndfull koselige sammenkomster igjennom året. Sosiale aktiviteter i nabolaget i regi av Westye Egebergsgate 1,2,3,4 og Akersveien 24 og Egebergsslottet.

## 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 forutsetning.

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

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

**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 1 819 631.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Westye Egebergsgt 3 Sameie.

### Lån

Westye Egebergsgt 3 Sameie har tre lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: FUBQM-WJ4CF-E6JTX-0ASEO-NC04M-FSA6I

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FUBQM-WJ4CF-E6JTX-0ASEO-NC04M-FSA6I

# SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3
# ORG.NR. 984 638 663, KUNDENR. 5423

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 262 004 | 3 876 060 | 4 262 000 | 4 683 000 |
| Andre inntekter | 3 | 12 901 | 10 570 | 10 000 | 10 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 274 905** | **3 886 630** | **4 272 000** | **4 693 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -203 157 | -185 351 | -192 000 | -195 000 |
| Styrehonorar | 5 | -120 000 | -120 000 | -120 000 | -142 000 |
| Avskrivninger | 14 | 0 | -4 312 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 331 | -9 557 | -11 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -116 138 | -111 655 | -116 000 | -124 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -16 675 | -13 546 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -949 517 | -318 689 | -965 000 | -501 000 |
| Forsikringer | | -138 855 | -126 956 | -138 000 | -151 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -455 470 | -377 873 | -436 000 | -537 500 |
| Kostnader sameie | | -39 780 | -37 570 | -39 000 | -45 000 |
| Energi/fyring | 10 | -708 160 | -657 062 | -760 000 | -760 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -243 451 | -202 657 | -220 000 | -260 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -181 122 | -157 223 | -181 500 | -199 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 184 657** | **-2 322 450** | **-3 198 500** | **-2 946 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 090 248** | **1 564 180** | **1 073 500** | **1 747 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 88 845 | 42 371 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -765 511 | -517 889 | -651 000 | -807 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-676 666** | **-475 518** | **-651 000** | **-807 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **413 582** | **1 088 662** | **422 500** | **940 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 413 582 | 1 088 662 | | |

# BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 | 1 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1** | **1** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 20 784 | 4 368 |
| Kundefordringer | | 4 000 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 123 606 | 113 997 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 4 000 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 416 017 | 288 712 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 8 733 | 6 344 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 30 319 | 421 893 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 1 740 251 | 1 663 097 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 343 710** | **2 502 412** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 343 711** | **2 502 413** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 15 | -10 286 440 | -10 700 022 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-10 286 440** | **-10 700 022** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 12 106 072 | 13 044 918 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **12 106 072** | **13 044 918** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 70 147 | 53 684 |
| Leverandørgjeld | | 272 289 | 71 135 |
| Skyldige offentlige avgifter | 17 | 14 564 | 11 766 |
| Påløpte renter | | 73 678 | 3 682 |
| Påløpte avdrag | | 78 209 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 15 191 | 17 249 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **524 079** | **157 516** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 343 711** | **2 502 413** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 12.03.2024
Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 3

Mads Hiorth Rønne/s/ Ellen Anna M Gaup/s/ Cecilie R. S. Gustafson/s/

Per-harald Hirsch/s/ Vegard Saksæther/s/

**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 | 3 575 988 |
| Rehabilitering våtrom | 686 016 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 262 004** |

**OPPSTILLING REHABILITERING VÅTROM**

| | | |
|---|---|---|
| Innkrevde felleskostnader rehabilitering våtrom | | -686 016 |
| For mye innkrevd tidligere år | | -335 921 |
| | | |
| Ordinære avdrag på lån i OBOS-banken | 574 442 | |
| Renter på lån i OBOS-banken | 121 675 | |
| Gebyrer på lån i OBOS-banken | 550 | |
| | | 696 667 |
| DIFFERANSE INKLUSIV FOR MYE INNKREVD TIDLIGER ÅR OG EKSTRAORDINÆR NEDBETALING | | -325 270 |
| ÅRETS DIFFERANSE | | 10 651 |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Viderefakturert for jobb med avfallssystemet | 4 000 |
| Utleie av barnevognsgarasjer | 3 000 |
| Regnskapskorrigeringer | 1 |
| Nøkler | 2 000 |
| Skilt | 2 400 |
| Utleie | 1 500 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **12 901** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -124 157 |
| Overtid | -2 437 |
| Påløpte feriepenger | -15 191 |
| Fri bil, tlf etc. | -5 646 |
| Naturalytelser speilkonto | 5 500 |
| Arbeidsgiveravgift | -37 707 |
| Arbeidsklær | -2 893 |
| Andre personalkostnader | -20 626 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-203 157** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket gavekort for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 331.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 675 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-16 675** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -25 063 |
| Drift/vedlikehold VVS | -595 284 |
| Drift/vedlikehold elektro | -4 563 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -30 259 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -56 589 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -110 275 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -44 550 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -42 581 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -20 410 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -9 943 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-949 517** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -342 659 |
| Feieavgift | -255 |
| Renovasjonsavgift | -112 557 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-455 470** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -134 629 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -573 531 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-708 160** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -12 300 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -8 416 |
| Verktøy og redskaper | -1 167 |
| Telefon-/kontormaskiner | -4 159 |
| Driftsmateriell | -1 556 |
| Vakthold | -4 361 |
| Renhold ved firmaer | -131 741 |
| Andre fremmede tjenester | -1 630 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 000 |
| Andre kontorkostnader | -4 815 |
| Telefon, annet | -1 557 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -795 |
| Bilgodtgjørelse | -1 218 |
| Reisekostnader | -429 |
| Bank- og kortgebyr | -3 465 |
| Velferdskostnader | -514 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-181 122** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 365 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 85 580 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 900 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **88 845** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -122 225 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -568 320 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -74 900 |
| Renter på leverandørgjeld | -66 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-765 511** |

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

| | | |
|---|---|---|
| Barnevognsgarasje | | |
| Tilgang 2017 | 43 125 | |
| Avskrevet tidligere | -43 124 | |
| Avskrevet i år | 0 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **0** |

**NOTE: 15**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 13 år. | | |
| Opprinnelig 2014 | -6 740 337 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 454 567 | |
| Nedbetalt i år | 574 442 | |
| | | -1 711 328 |
| OBOS-banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2014 | -8 010 000 | |
| Økning 2015 | -3 540 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 083 062 | |
| Nedbetalt i år | 227 509 | |
| | | -9 239 429 |
| OBOS-banken AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 14 år. | | |
| Opprinnelig 2016 | -2 118 634 | |
| Nedbetalt tidligere | 826 424 | |
| Nedbetalt i år | 136 895 | |
| | | -1 155 315 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-12 106 072** |

**NOTE: 17**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -8 733 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -5 831 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-14 564** |

**NOTE: 18**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -15 191 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-15 191** |

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1272079. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---|---|---|
| 2012 - 2013 | Nye avfallsbrønner | |
| 2009 - 2009 | Skiftet sirkulasjonspumpe | |
| 2008 - 2008 | Asbestsanering fyrrom og vaskerom | Asbestsanering sluttført høst-08<br>Etterisolering av rør i kjeller samt fyrrom utført høst-08. |
| 2008 - 2008 | Varmeanlegg / rørleggerarbeider. | Sirkulasjonspumpe og oppleggskraner er skiftet. I tillegg er det byttet ut 3 stk. radiatorer, radiatorkraner, med mer. ( Martinsen & Brodahl AS ) |
| 2008 - 2008 | Oppussing av oppgang A ferdigstilt | |
| 2008 - 2008 | Opparbeiding av uteareal bak blokken | |
| 2006 - 2006 | Rehabilitering av våtrom | Totalentreprenør: Harry Martinsen AS<br>Prosjektledelse: OBOS Proskjet AS.<br>Rehabiliteringen omfattet følgende arbeider:<br>Utskifting av alle innvendige vann- og avløpsrør fra kjellergulv til 8.etg.<br>Rehabilitering av alle 72 våtrom til standard med membraner i gulv og vegger og flislagte overflater. Arbeidene er så langt mulig utført iht Byggebransjens våtromsnorm.<br>Asbestsanering av rørisolasjon.<br>Komplettering varmtvann sirkulasjonsledning<br>Lån på kr 10 mill kr utbetalt i mai-06 |
| 2005 - 2006 | Rehabilitering oljetank | |
| 2005 - 2006 | Tidl. tjenesteleilighet solgt | |
| 2001 - 2001 | Skiftet porttelefoner | |
| 2001 - 2001 | Ståldører fellesdører i kjeller og tak | |
| 2000 - 2001 | Kortsystem i felles dører | Ståldører installert i fellesdører i kjeller og tak |
| 1999 - 1999 | Total rehabilitering av alle 3 heiser | |
| 1997 - 1997 | Skiftet ytterdører til leilighetene | |

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24
**Selskapsnummer:** 5423 **Selskapsnavn:** Westye Egebergsgt 3 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Westye Egebergsgt 3 Sameie

**Organisasjonsnummer:** 984638663
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 21:00 til 28. april kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Max Alexander Berg og Mina Afsari-Rad
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 142 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 142 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**
Velges på årsmøte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Mads Hiorth Rønne (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mads Hiorth Rønne

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Halvard  Amble (25 stemmer)
Una Hamilton  Helle (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Halvard  Amble
Una Hamilton  Helle

**Styremedlem 1 (1 år)**

Følgende ble valgt:
Cecilie R Soløy  Gustafson (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie R Soløy  Gustafson

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Siri  Forberg (23 stemmer)
Hogne Langset (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri  Forberg
Hogne Langset

Martina Helene Baldacchino/s/
***Møteleder***

Max Alexander Berg/s/
Mina Afsari-Rad/s/
***Protokollvitne***

# VEDTEKTER

# FOR

# EIERSEKSJONSSAMEIET
# WESTYE EGEBERGSGATE 3
# 0177 OSLO

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 22. mai 1999,
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31,
endret 20.04.06. 26.03.08, 31.03.09, 21.04.10, 07.11.11, 07.04.14 og 22.04.15

## § 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 218 bnr. 189 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 72 boligseksjoner på til sammen 6418 andeler slik det framkommer i tinglyst dokument "Begjæring om oppdeling i eierseksjoner". Sameierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens innbyrdes verdi. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

## § 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon. Styret kan i spesielle tilfeller dispensere fra dette. Ingen sameier kan erverve mer enn to seksjoner, jfr eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Utleie av en leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd. Samtykket kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleietiden er begrenset til 3 –tre- år.
Styret kan godkjenne en forlengelse av utleietiden når spesielle forhold ligger til grunn.

Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier.

## § 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13 annet ledd.

## § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det vises til husordensregler vedtatt på sameiermøtet april 1987.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner og lignende, endring av utvendig farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt på sameiermøtet. Utskiftning og vedlikehold av vinduer er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før bygningsmelding sendes. Styrets samtykke etter dette punkt kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Siden bygget er konstruert for naturlig lufting er det ikke tillatt å koble motoriserte vifter på lufteanlegget. 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 nødvendige på grunn av sameierens ellers husstandssmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler forskuddsvis per måned et á kontobeløp fastsatt av sameiermøtet etter styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Sameiet kan legge opp fond.

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Styret kan i forsikringssaker der skaden er forårsaket av seksjonseier eller skader/feil på seksjonseiers anlegg, beslutte at hele eller deler av egenandelen skal belastes seksjonseier.

## § 9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonslovens § 27.

## § 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer, som velges på Ordinært sameiemøte, jfr § 11. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmer kan velges selv om de ikke er sameiere.

Styret er vedtaksført når minst tre styremedlemmer er tilstede. Styret skal føre møtebok over sine møter og vedtak. Styret representerer sameiet utad i alle saker.

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.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi bemyndigelse/prokura.

## § 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal varsle om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Styreleder velges særskilt for ett år ad gangen. Styremedlemmer velges for to år ad gangen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. En fullmektig kan representere opp til to sameiere og kan dermed ha opp til to stemmer på sameiermøtet.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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.

**§ 12. FORRETNINGSFØRER**
Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

**§ 13. MINDRETALLSVERN**
Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**§ 15. GENERELLE PLIKTER**
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**§ 16. UTFYLLENDE BESTEMMELSER**
De fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 står tilbake for bestemmelser i disse vedtekter.

Skulle det oppstå uenighet om hvorledes reglene om sameiets forvaltning skal praktiseres, skal for så vidt lov om eierseksjoner ikke bestemmer annet, aksjelovens regler anvendes så langt det passer.

# HUSORDENSREGLER

# FOR

# SAMEIET

# WESTYE EGEBERGSGATE 3
# 0177 OSLO

**Styret april 2013**

## 1. NATTERO

Det skal være nattero mellom 2300 og 0700 på hverdager, og mellom 2300 og 1000 i helger.

Naboer skal varsles om selskap, fester etc., som kan forstyrre natteroen.

Høytalere og TV bør ikke stå rett på gulvet og heller ikke tett inntil veggen.

Det er meget lytt! Vis hensyn!

## 2. TAKET

Ved bruk av egne takmøbler skal det benyttes matter som underlag.

**Regelen for nattero gjelder også for taket.**

Det skal ikke benyttes ild (inkludert grillkull) eller fyrverkeri på taket. **Alle plikter å rydde opp etter seg på taket.**

Skarpe eller spisse gjenstander må ikke komme i kontakt med takpappen. Stiletthæler er ikke tillatt på taket.

## 3. SIKKERHET OG LÅSING AV DØRER

Alle har plikt til å se til at dører til kjeller, loft og utganger er låst.

**Alle beboere har plikt til å informere styret ved tap av nøkkelkort og nøkler.**

## 4. FELLESAREALER

Alle beboere har et ansvar for at fellesarealene til enhver tid er ryddige. **Det skal ikke plasseres husholdningsavfall, møbler og bygningsavfall på fellesarealene.**

Sykler, barnevogner, barneleker, fottøy og andre gjenstander skal ikke stå i oppgangene og i kjellergangene.

Ved siden av trappene i kjelleren er det satt av plass til barneleker, akebrett, barnesykler og barnevogner. Alle private gjenstander skal være merket med seksjonsnummer. **Gjenstander som ikke er merket kan bli kastet av styret/vaktmester.**

Fugler må ikke mates på fellesarealene og under ingen omstendigheter på balkongene.

## 5. AVFALL

Vanlig husholdningsavfall plasseres i containerne. Renholdsverket tar kun med seg det som er i containerne. Avfall skal ikke plasseres ved siden av containerne. Beboere må selv sørge for bortkjøring av større gjenstander.

Årlig bestiller sameiet en stor container for større gjenstander som skal kastes.

Søppel, gjenstander og sigaretter skal ikke kastes fra taket, ut av vinduet eller på fellesareal. **Reklame og brosjyrer skal ikke legges ved postkassene.**

## 6. VASKERIET

Åpningstid i vaskeriet er fra 8-22 alle dager (mandag tom. søndag).

Alle plikter å følge vaskeordningen med låser for reservasjon av vasketid. Hvis en beboer har gyldig reservert tid, og maskinen allikevel blir brukt av en annen beboer, har den med gyldig tid rett til å avbryte vasken. Blir ikke vasketiden brukt innen 15. minutter, kan en annen overta vasketiden.

Tørkeskap og tørketromler følger reserveringen av maskiner. Disse kan således kun brukes av andre når det er åpenbart at det er ledig kapasitet.

Tøy skal hentes så snart det er tørt. En som trenger tørkeplass har rett til å fjerne tøy fra tørkeskapet så sant dette er tørt. Tøyet legges i så fall samlet på en av benkene.

Tøy som blir liggende i vaskeriet lenger enn en uke, legges i de utplasserte kurvene. Tøy som har ligget i kurvene mer enn tre måneder, kan kastes av styret eller vaktmester.

**Filter til tørketromler skal rengjøres etter bruk. Annet utstyr skal rengjøres når det blir tilgriset med vaskepulver etc.**

Ved skade på maskiner som skyldes uaktsomhet, kan brukeren holdes økonomisk ansvarlig.

## 7. BRANNBALKONGENE

Adkomst til balkongene må ikke sperres.

Det skal ikke benyttes ild (inkludert grillkull) eller fyrverkeri på balkongene. Skarpe eller spisse gjenstander må ikke komme i kontakt med gulvbelegget.

Regelen for nattero gjelder også for balkongene.

Blomsterkasser skal henge på **innsiden** av balkongen slik at de ikke kan falle ned.

## 8. BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Alle leiligheter skal ha godkjent røykvarsler og brannslukkingsutstyr.

Alle beboere plikter å informere seg om hvor felles brannslukkingsapparater er plassert. Brannslukkingsapparater er plassert i alle tre kjelleroppgangene og loftsoppgangene.

## 9. STOPPEKRANER

Alle beboere plikter å sette seg inn i hvor stoppekranene i egen leilighet befinner seg. Ved avstengning av vannet plikter man å varsle de som blir berørt. Vis hensyn!

## 10. DØRER OG VINDUER

Westye Egebergsgate 3 er på Byantikvarens verneliste. Det medfører at vi er pålagt å ha ensartede vinduer, dører og farger på fasaden.

Nye dører skal samsvare  mest mulig med originalen i fargevalg. Vinduer skal ha samme format og slå samme vei som de originale. Karmer skal ha samme farge som de øvrige. Fargekoder kan innhentes hos vaktmesteren.

## 11. GENERELT VEDLIKEHOLD

Eier/beboer plikter å utføre nødvendig vedlikehold av seksjonen, og da spesielt kraner, koblinger, avløp og elektriske installasjoner.

Sameierene er ansvarlig for røropplegg i egen leilighet. Sameiets forsikring dekker ikke vannskader som oppstår i rør som sameieren selv er ansvarlig for.

Demontering eller utskifting av defekte radiatorer foretas i samråd med styret.

Alle elektriske installasjoner og rørleggerarbeid må utføres av autoriserte håndverkere.

## 12. FYRING

Mange leiligheter får god oppvarming fra solen. **Betydelige fyringsutgifter kan spares ved at en regulerer radiatorene etter behov.** Slå av radiatorene på varme soldager.

## 13. PARKERING

Parkering på sameiets område skal kun skje for nødvendig av- og pålessing, og da på en slik måte at annen adkomst ikke hindres. Nattparkering skal heller ikke forekomme.

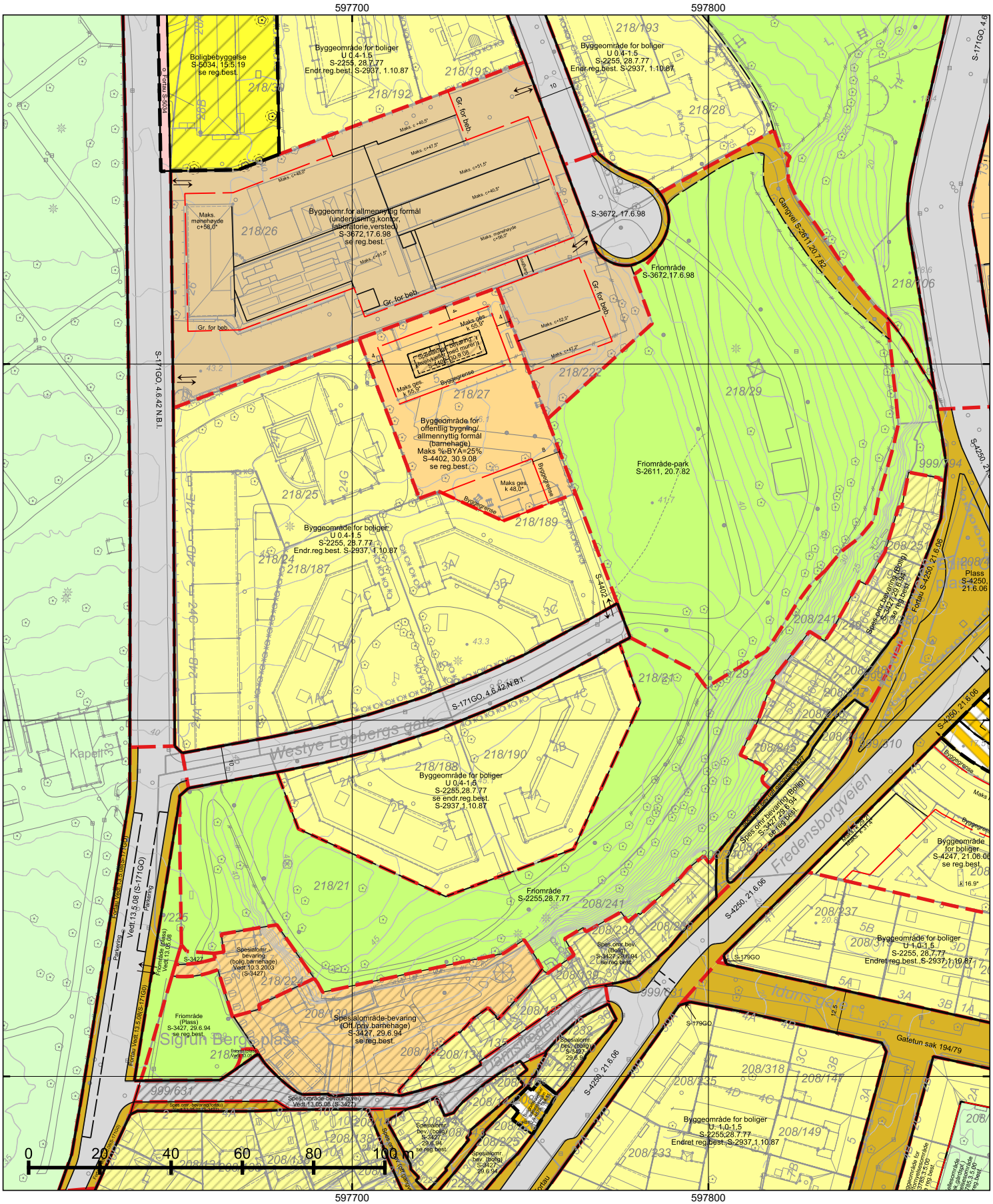
Styret har inngått avtale med Trafikketaten for borttauing av feilparkerte biler. Borttauing skjer på bileierens bekostning.

## 14. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Sameieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen som er påført av sameierens husstand, leietakere og gjester.

Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre sameiere, eller at gårdens omdømme nedsettes.

# FRA KOMMUNEN




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 141716/ 86510441
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: WESTYE EGEBERGS GATE 3C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/189

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau

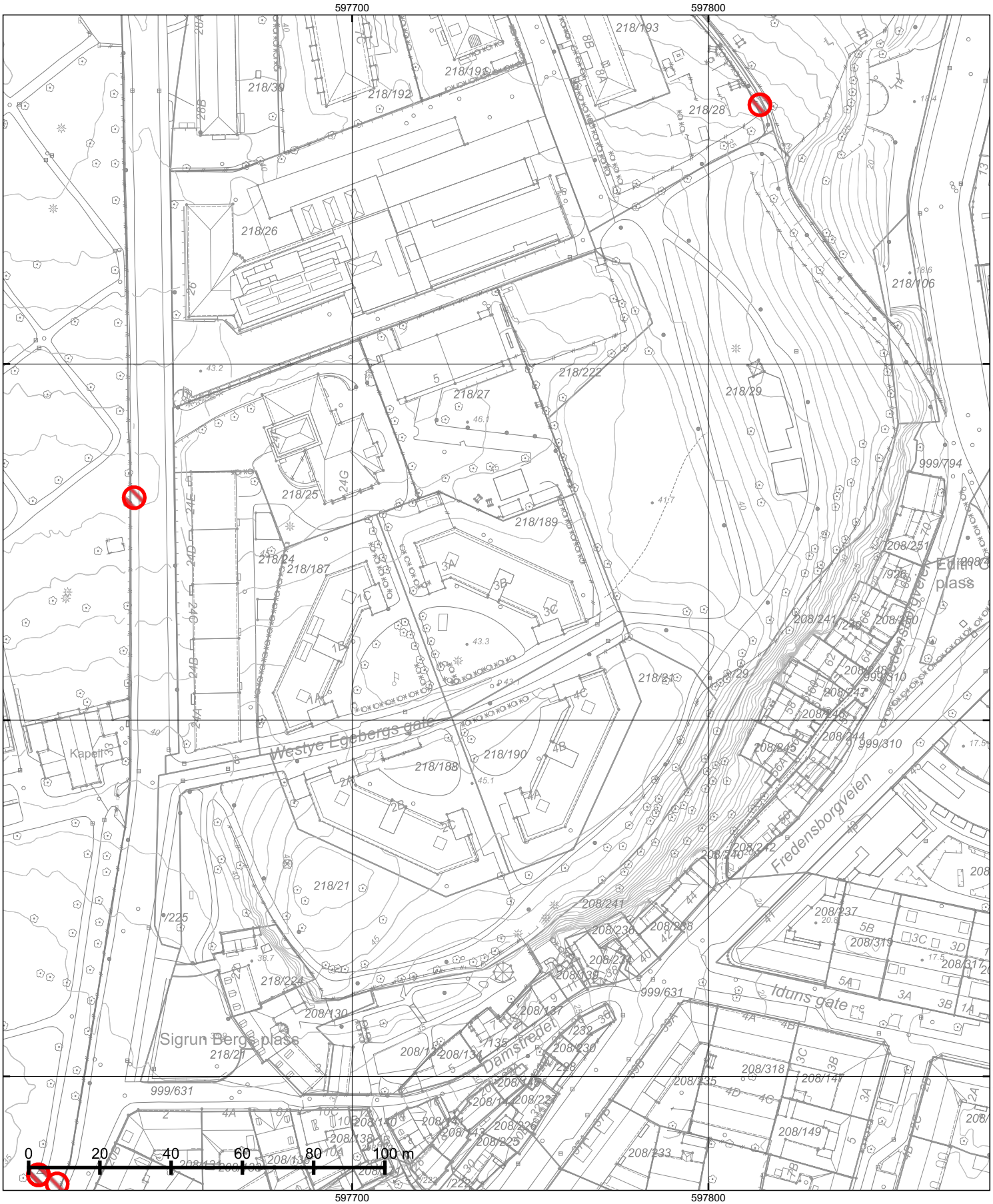
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

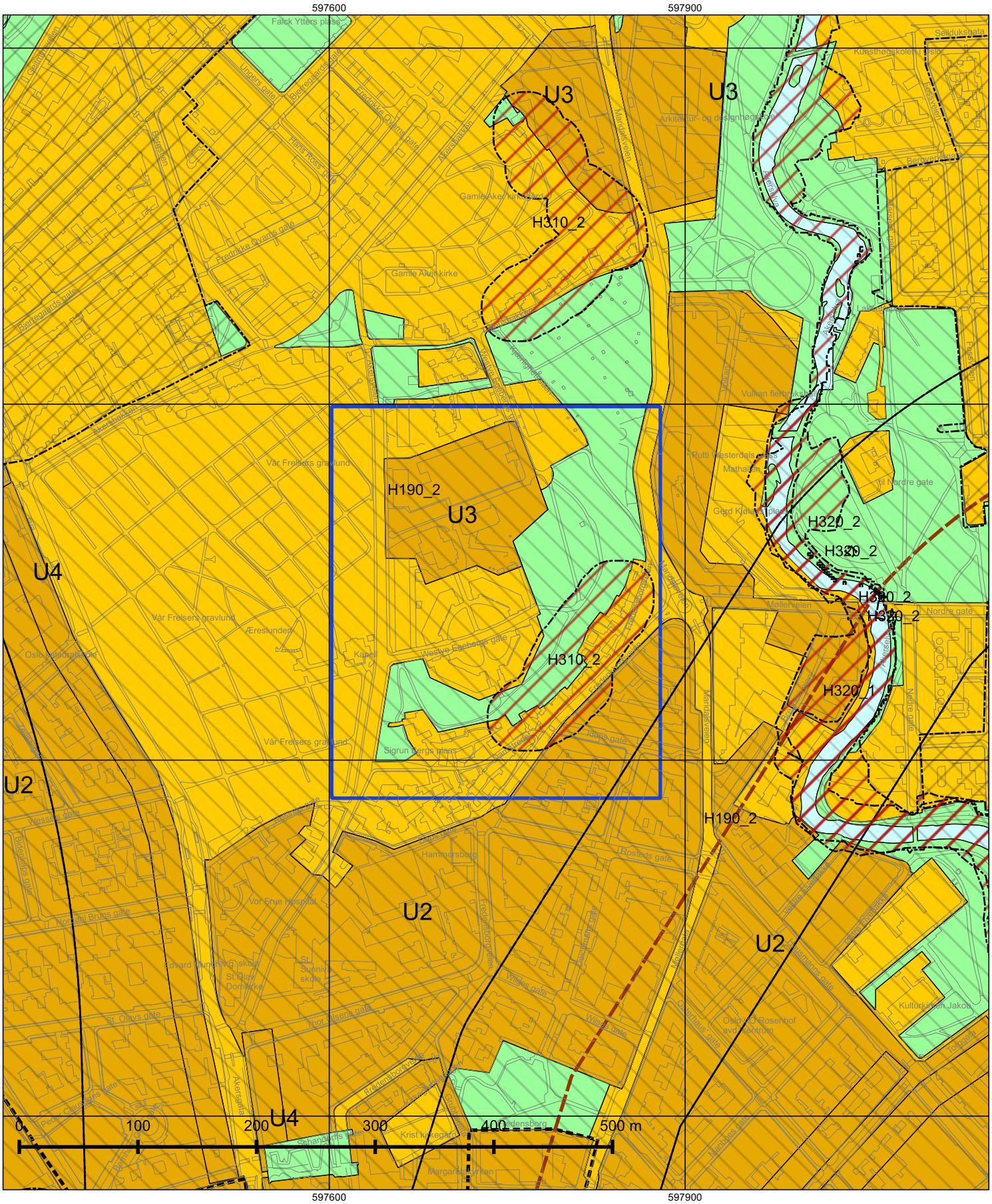
Dato: 24.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 141716/ 86510441
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: WESTYE EGEBERGS GATE 3C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/189

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141716/86510441
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

Oslo

# S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

**Vedtaksdato:** 04.06.1942

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 194200532

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 847, 19765, V290993, V300468, 21573, V080570, V201070, 966, 34765, V200453, 21855, 15179, V311090, V070344, V140546, V110861, V160398, 49464, V130508

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

***Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.***

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan |
|---|---|---|---|---|
| 171 | 20/4-37 | 27/10-1938 | 8/3-1939 | V B.II |
| 172A | 8/6-37 | 8/12-1938 | 3/2-1939 | V B.III |
| 173 | 14/9-37 | 26/2-42 | 4/6-1942 | N B I |
| 174 | 11/1-38 | 20/6-40 | 17/10-40 | V B I |
| 177 | 27/9-38 | 16/10-42 | 22/12-42 | Grunerl. |
| | | 23/5-47 | 26/9-47 | |
| 178 | 10/1-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | Ø B III |
| 179 | 2/5-39 | 30/10-46 | 17/7-47 | Ø B II |
| 181 | 10/10-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | N B II |
| 182A | 28/11-39 | 5/12-46 | 28/4-1947 | Ø B V |
| 183 | 13/2-40 | 24/9-42 | 6/11-42 | Ø B IV |
| 184 | 2/4-40 | 14/12-51 | 22/7-52 | Ø B I |
| 188 | 6/5-41 | 22/2-42 | 6/11-42 | V B IV |

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4: På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet

ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken)og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

# FERDIGATTESTER OG TEGNINGER

DET KONGELIGE
DEPARTEMENT FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER

Inngått: 24 APR 1935 1616/34

Jnr. 1019/35 B.

BM67

I henhold til §7 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 tillates eieren av matr.nr. 24 N, Akersveien i Oslo - uansett nevnte lovs §§83,1 og 89,2 og 3, jfr. samt bygningsforskriftenes § 3,1 c bygningsvedtektene for Oslo, - å opføre hus på ovennevnte eiendom overensstemmende med innsendt andragende og tegninger på de av Oslo formannskap i möte den 3.april 1935 opstilte betingelser.

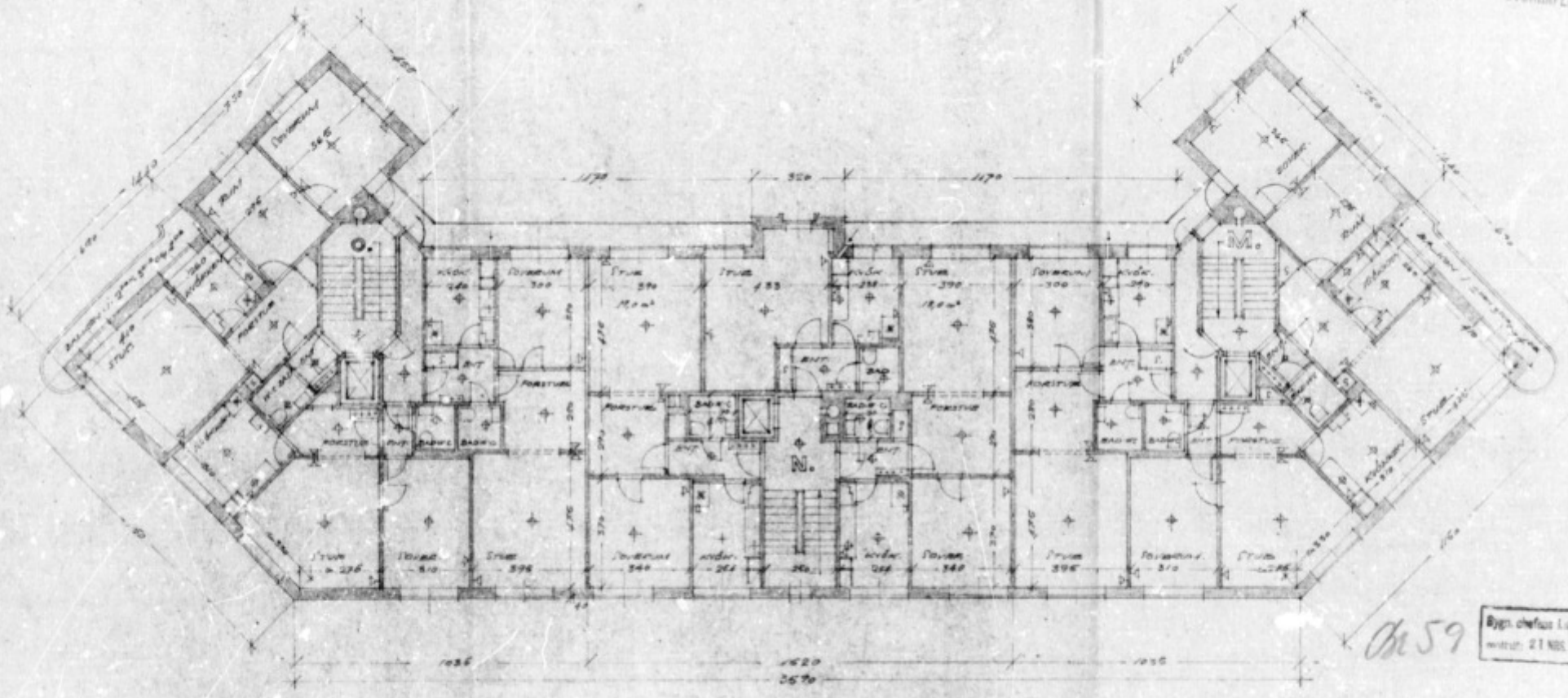
Hermed bes vedkommende gjort bekjent, jfr. formannskapets skrivelse av 4. april 1935.

O s l o , den 15 april 1935.

Johan Bryn

Ordföreren i O s l o .

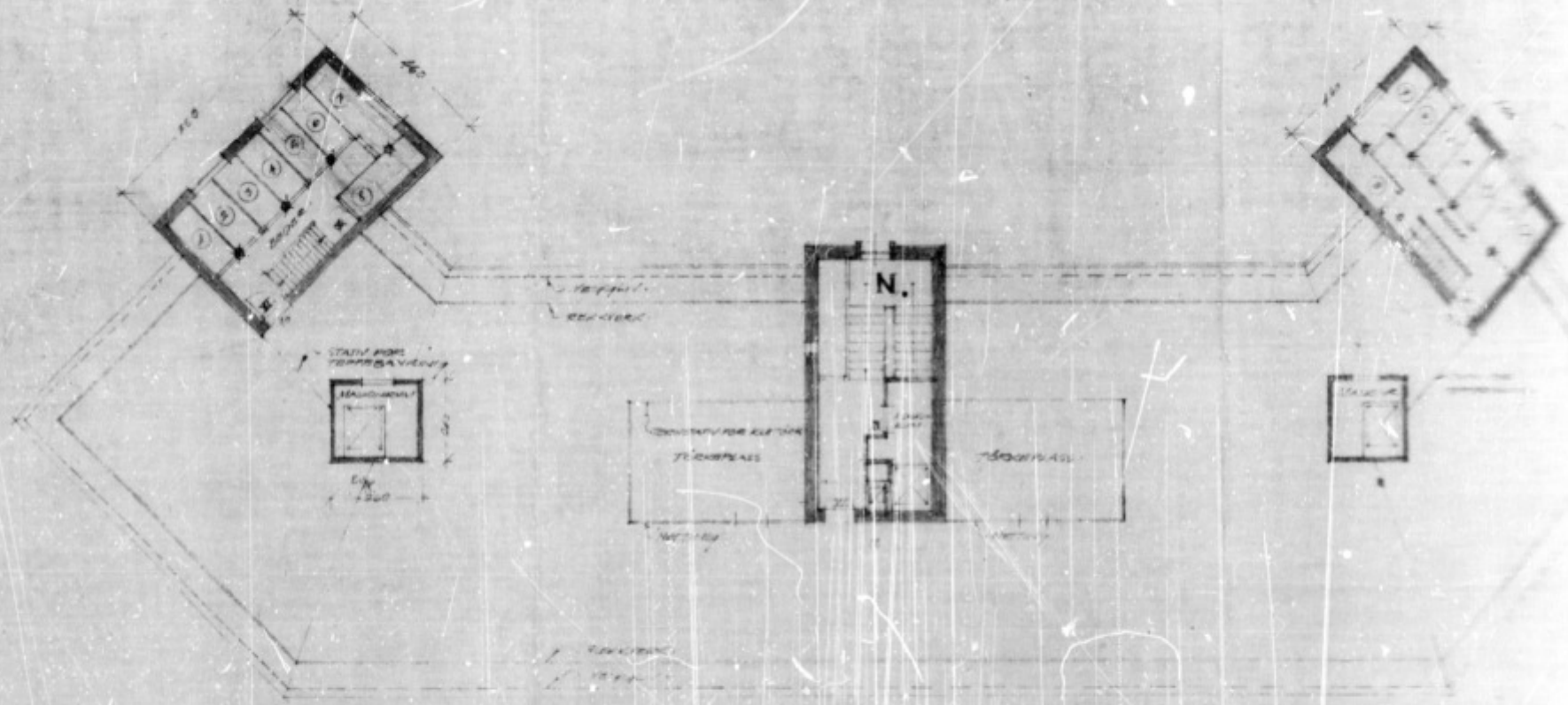
NEDFOTOGRAFERT- 26 X



Bygn. ekspedisjonen Lnr: 1616/
mottatt: 21 NOV. 1935

# 24 N
M.N.O. 3-7. ET.

| | | |
|---|---|---|
| Bygningsarbeidernes Boligforbund AKERSVN 24 N | MÅL | |
| 3DE - 7DE ETASJE | 1/100 | 15.2.36<br>6.2.36 |
| Arkitekt Victor Schaukrud MNAL | | 813. |




24 N.

M.N.O. ·TAKPLAN·OG· LOFT·

741

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Harry Martinsen AS v/Martin Rynning
Hammerstads gate 5
0363 OSLO

Dato: 28062007

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200602314-11 Saksbeh: Dag Haraldsen<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | WESTYE EGEBERGS GATE 3 | Eiendom: | 218/189/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Westye Egebergs gate 3, c/o OBOS Eiendomsforv. | Adresse: | Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Harry Martinsen AS v/Martin Rynning | Adresse: | Hammerstads gate 5, 0363 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - WESTYE EGEBERGS GATE 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

***Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:***

***Dag Haraldsen - Saksbehandler***
***Per Arne Horne - Avdelingsenhetsleder***

Kopi til:
Sameiet Westye Egebergs gate 3, c/o OBOS Eiendomsforv., Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Rør & Varme AS
Maridalsveien 305
0872 OSLO

Dato: 12 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200602563-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Smådahl | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | WESTYE EGEBERGS GATE 8B | Eiendom: | 218/193/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Westye Egebergs gate 7 og 8, c/o PM Eiendom AS | Adresse: | Brobekkveien 80, 0582 OSLO |
| Søker: | Rør & Varme AS | Adresse: | Maridalsveien 305, 0872 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mohammad Gouravan
For avdelingsenhetsleder

Eva Smådahl
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Westye Egebergs gate 7 og 8, c/o PM Eiendom AS, Brobekkveien 80, 0582, OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

NORD ARKITEKTUR AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201406635-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Dato: 10.06.2014<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | WESTYE EGEBERGS GATE 3 | Eiendom: | 218/189/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMEIET WESTYE | Adresse: | v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, |
| Søker: | NORD ARKITEKTUR AS | Adresse: | Frognerveien 22, 0263 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av |

# FERDIGATTEST - WESTYE EGEBERGS GATE 3

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.06.2014.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2014 av:***

***Jetmir Sabani - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/
**Kopi til:**
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0155 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3735003/26251735
Bestilling: C3 2025-04-25 (6) 130

Dato
25.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 57068 | 105 | 12.11.1984 | BRUKSRETT<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>PANTSETTELSESERKLÆRING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 218 | 187 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/57068/105
Uthentet 2025-04-25 10:04


# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes Oslo byskriverembete p.b. 8133 Dep, OSLO 1, i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr tinglysingsforskriftenes § 6

DAGBOKFØRT

12.NOV.84 057068

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

DOKUMENTET RETURNERES TIL

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| H.r.advokat Jan Brækhus | Tordenskjoldsgt 6, Oslo 1 | 420615 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. EIENDOM | Gnr 218 | Bnr ~~198~~ 189 | Kommune Oslo |

2. HJEMMELSHAVER(E)

Navn | Fødselsnummer

Sameierne i Gnr 218 bnr 189, Westye Egebergsgate 1-3 i Oslo, i h.t. vedlagte hjemmelserklæring

3. BEGJÆRING

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

4. EGENERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 1.f.)

Undertegnede erklærer at

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

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

[ ] bruksenhetenes areal

eller

[x] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

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

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

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan

Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.

På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

11.83

6. FORDELINGSLISTE

| Snr | Formål | Brøk med nevner = 6364 | Snr | Formål | Brøk med nevner = 6364 | Snr | Formål | Brøk med nevner = 6364 | Snr | Formål | Brøk med nevner = 6364 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 96 | 21 | B | 92 | 41 | B | 62 | 61 | B | 86 |
| 2 | B | 68 | 22 | B | 110 | 42 | B | 92 | 62 | B | 114 |
| 3 | B | 80 | 23 | B | 78 | 43 | B | 92 | 63 | B | 92 |
| 4 | B | 110 | 24 | B | 92 | 44 | B | 62 | 64 | B | 86 |
| 5 | B | 78 | 25 | B | 54 | 45 | B | 92 | 65 | B | 114 |
| 6 | B | 92 | 26 | B | 48 | 46 | B | 110 | 66 | B | 92 |
| 7 | B | 110 | 27 | B | 48 | 47 | B | 120 | 67 | B | 86 |
| 8 | B | 78 | 28 | B | 92 | 48 | B | 80 | 68 | B | 114 |
| 9 | B | 92 | 29 | B | 62 | 49 | B | 76 | 69 | B | 92 |
| 10 | B | 110 | 30 | B | 92 | 50 | B | 104 | 70 | B | 86 |
| 11 | B | 78 | 31 | B | 92 | 51 | B | 92 | 71 | B | 114 |
| 12 | B | 92 | 32 | B | 62 | 52 | B | 86 | | | |
| 13 | B | 110 | 33 | B | 92 | 53 | B | 114 | | | 6364/6364 |
| 14 | B | 78 | 34 | B | 92 | 54 | B | 92 | | | |
| 15 | B | 92 | 35 | B | 62 | 55 | B | 86 | | | |
| 16 | B | 110 | 36 | B | 92 | 56 | B | 114 | | | |
| 17 | B | 78 | 37 | B | 92 | 57 | B | 92 | | | |
| 18 | B | 92 | 38 | B | 62 | 58 | B | 86 | | | |
| 19 | B | 110 | 39 | B | 92 | 59 | B | 114 | | | |
| 20 | B | 78 | 40 | B | 92 | 60 | B | 92 | | | |

7. SUPPLERENDE TEKST

A: Sameierne i Gnr 218 bnr 187 har på like linje med sameierne i nærværende eiendom bruksrett til vaktmesterleiligheten, markert med skravering på bilagets side 3 (1. etasje, oppgang b).

B: Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000,- -femtitusen- i hver seksjon for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet. Sameiets panterett har prioritet efter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

C: Overdragelse og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

D: Utdrag av sameiekontrakt, dagbokført 22/1-79 med dbnr. 01267 skal slettes, idet bestemmelsene der er erstattet av ovenstående.

Dato
16/10-84

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
På vegne av hjemmelshaverne, i h.t. fullmakt

Sted
Oslo

Jan Brækhus

Jeg bekrefter at h.r.advokat Jan Brækhus har undertegnet dette dokument i mitt nærvær.

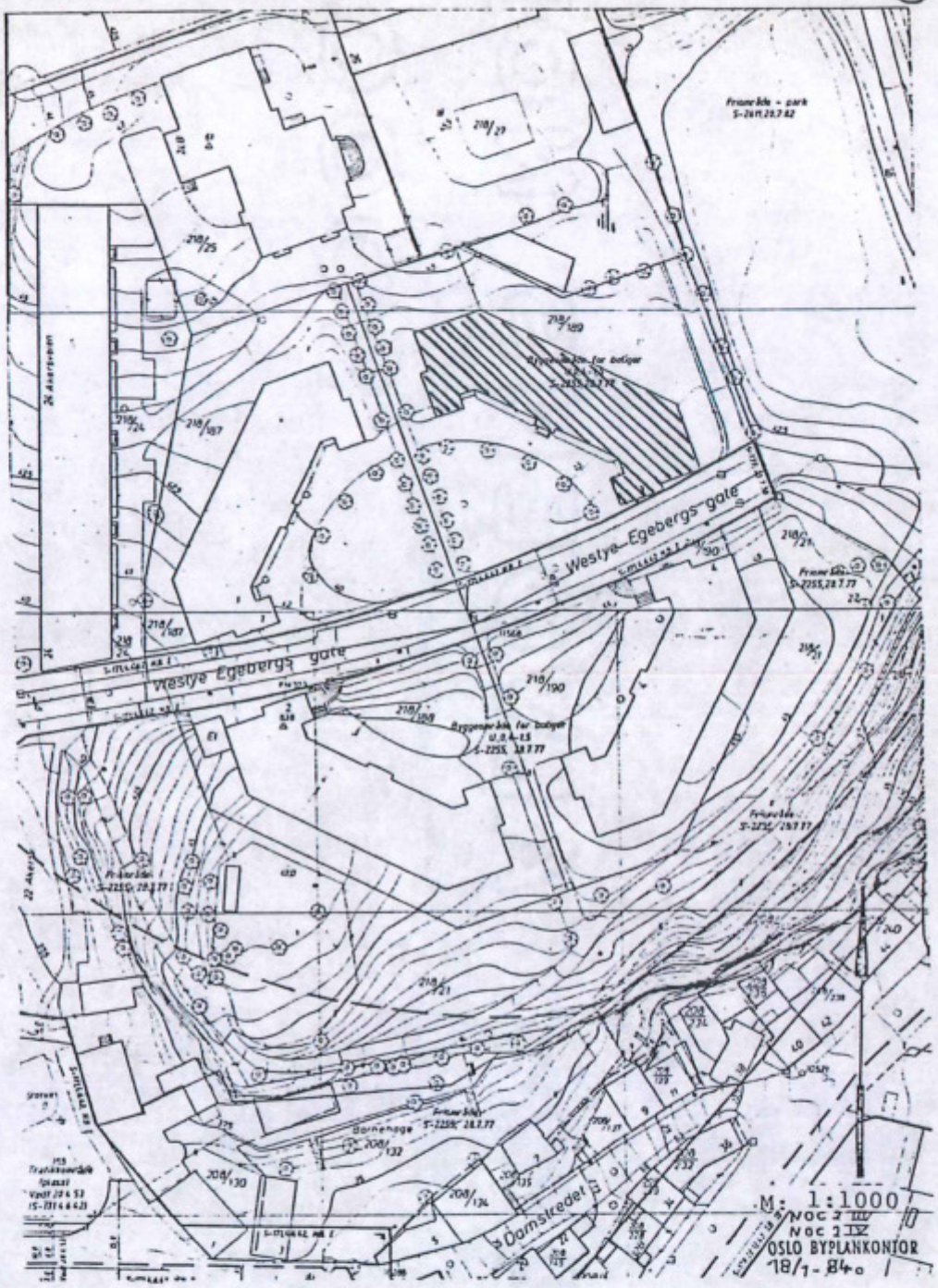
d.u.s.

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

Riktig avskrift bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

SIDE NR: 1

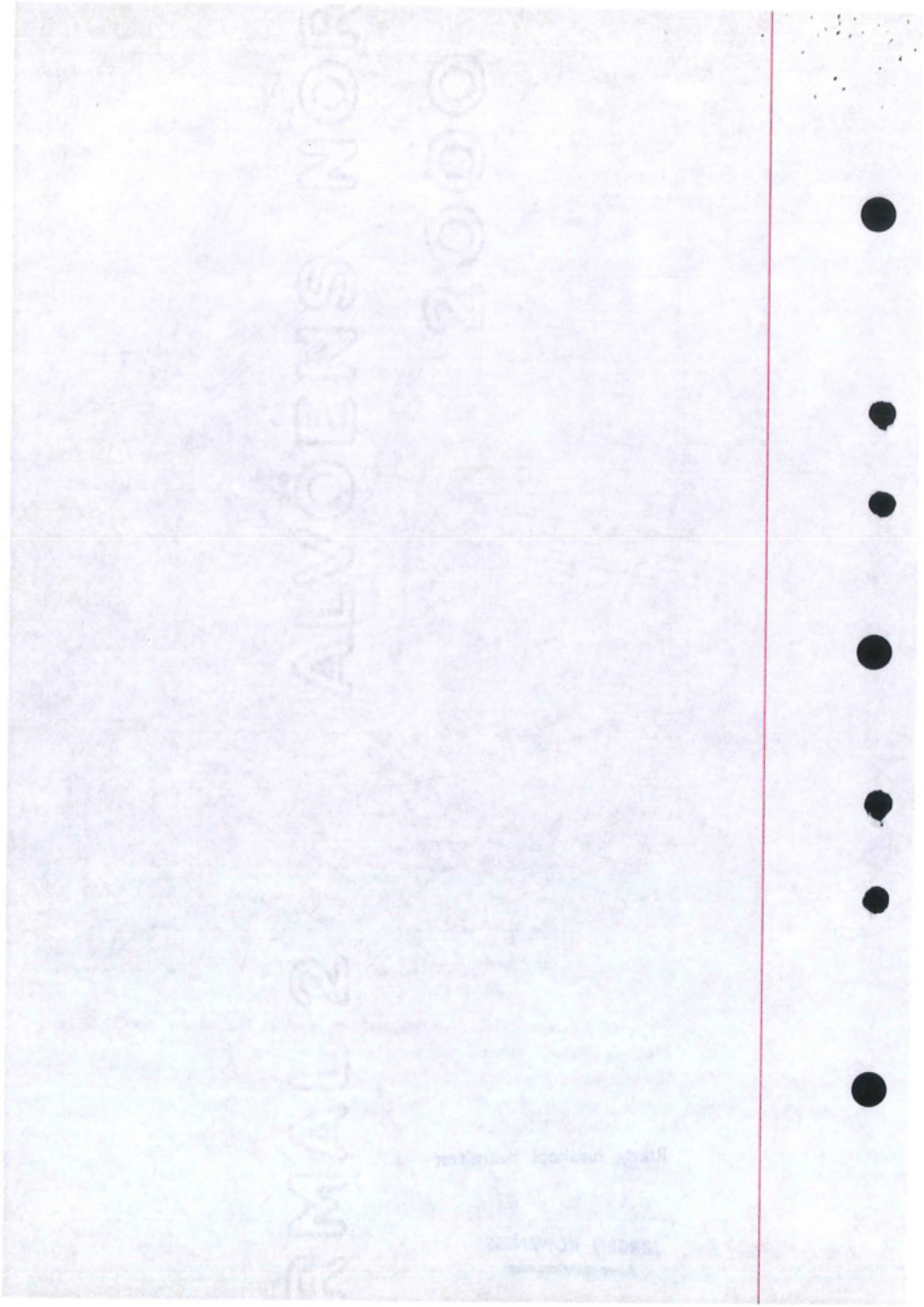



Vedlegg til oppdelingsbegjæring - Gnr 218 Bnr 189 i Oslo, Westye Egebergsgate nr. 3.
Situasjonsplan

Oslo, den 19. januar 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

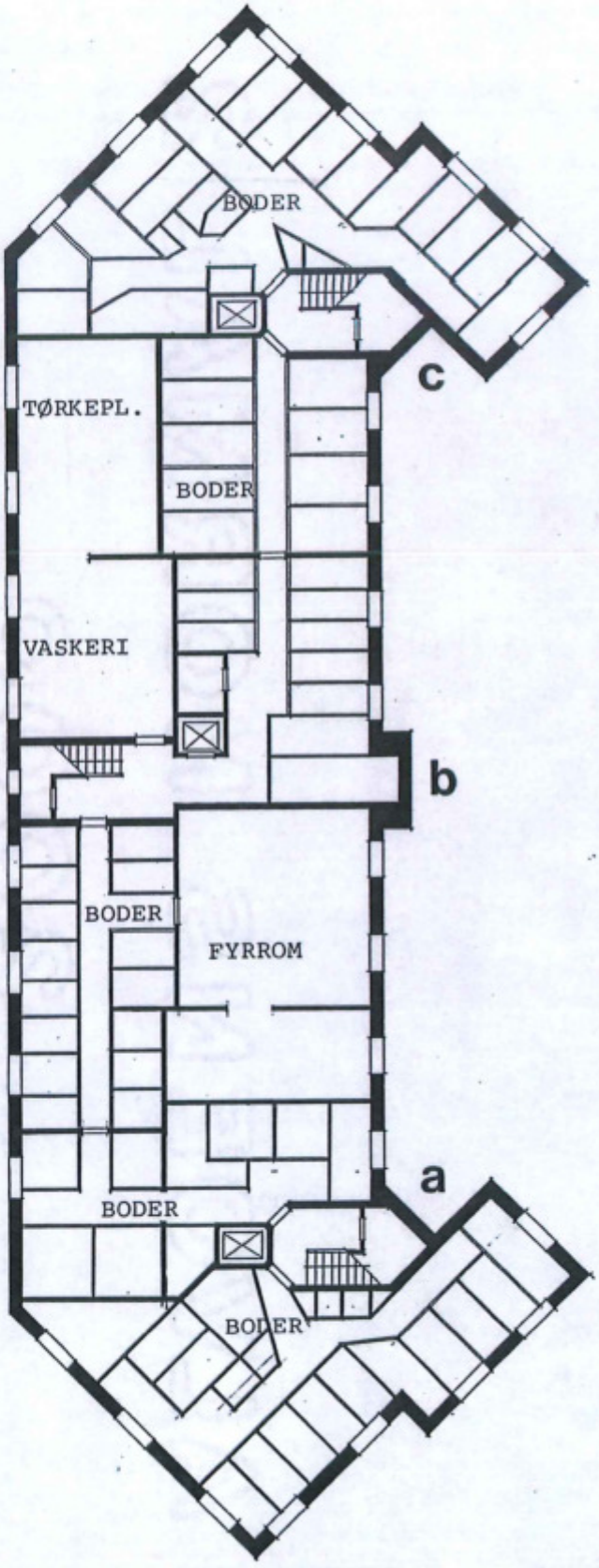


# Westye Egebergs gate 3

Plan av kjeller

01.10.1984

Riktig fotokopi bekreftes:
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig




Side nr. 2 av
Vedlegg til oppdelings-begjæring for
Gnr 218 Bnr 189 i Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/57068/105
Uthentet 2025-04-25 10:04

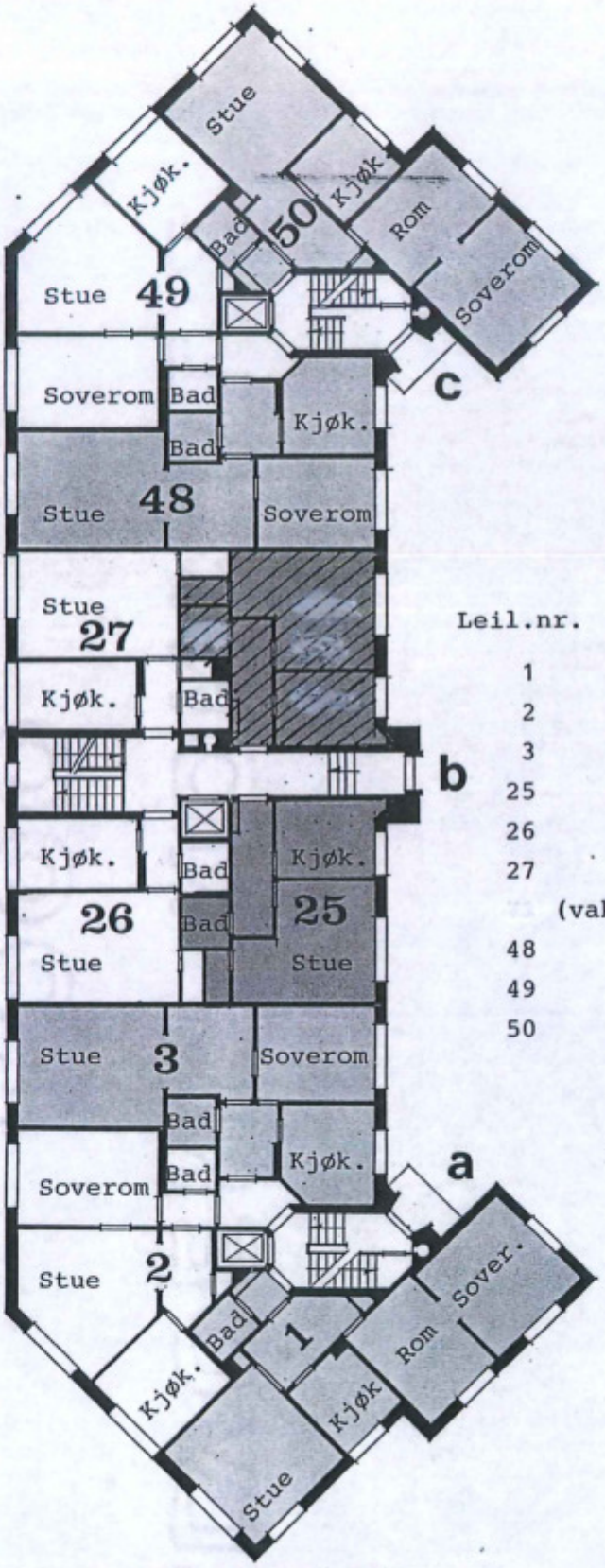

# Westye Egebergs gate 3

Plan av 1.etasje

01.10.1984

Riktig fotokopi bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig




Side nr. 3 av

Vedlegg til oppdelings-begjæring for

Gnr 218 Bnr 189 i Oslo

| Leil.nr. | Brutto areal ( $m^2$ ) |
|---|---|
| 1 | 84,0 |
| 2 | 65,4 |
| 3 | 69,1 |
| 25 | 47,7 |
| 26 | 48,4 |
| 27 | 47,2 |
| (vaktm.) | 48,2 |
| 48 | 69,1 |
| 49 | 65,4 |
| 50 | 84,0 |

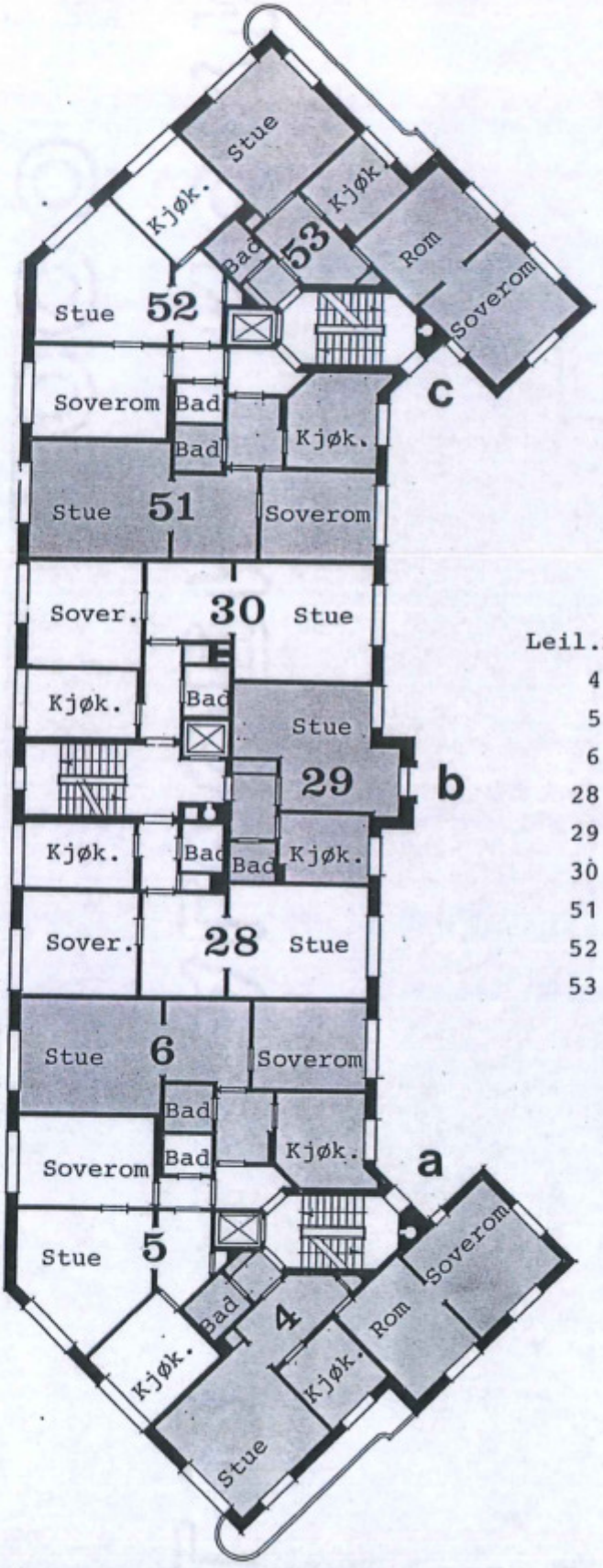
# Westye Egebergs gate 3

Plan av 2.etasje

01.10.1984

Riktig fotokopi bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig




Side nr. 4 av

Vedlegg til oppdelings-begjæring for

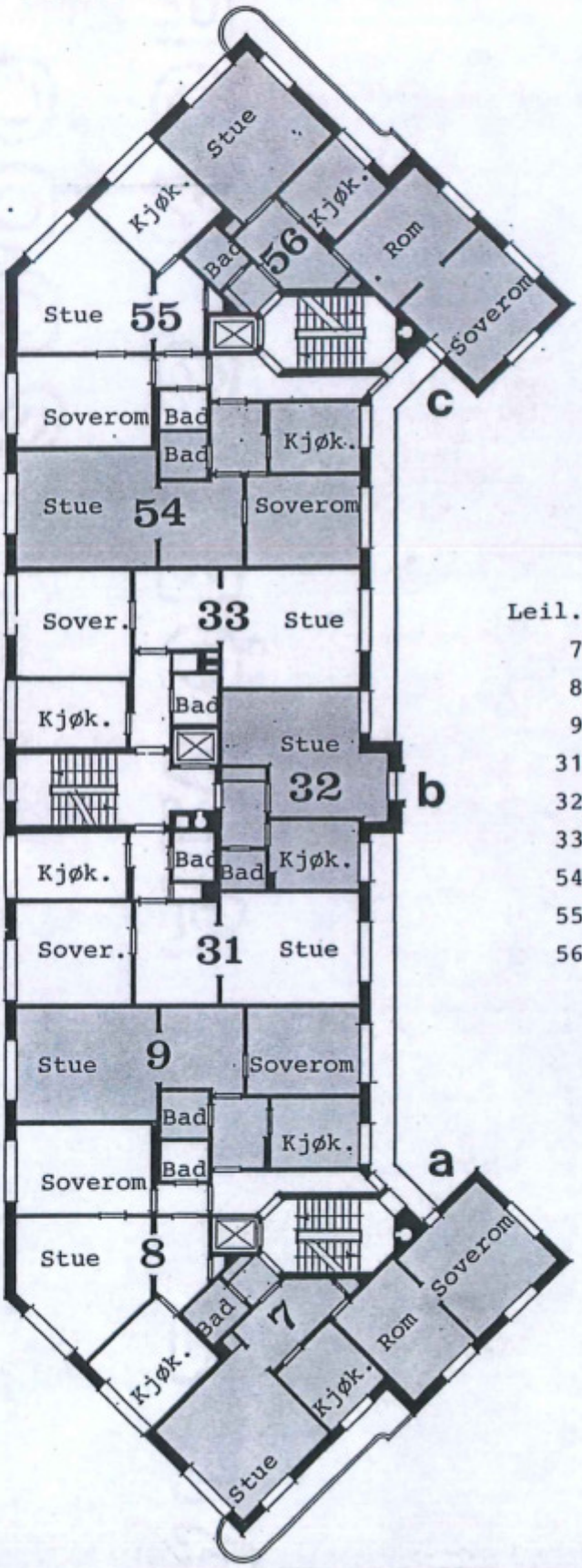
Gnr 218 Bnr 189 i Oslo

| Leil.nr. | Brutto areal ( $m^2$ ) |
|---|---|
| 4 | 84.0 |
| 5 | 65.4 |
| 6 | 69,1 |
| 28 | 71,7 |
| 29 | 47,3 |
| 30 | 73,0 |
| 51 | 69,1 |
| 52 | 65,4 |
| 53 | 84,0 |

# Westye Egebergs gate 3

Plan av 3.etasje

01.10.1984
Riktig fotokopi bekreftes:
JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig




Side nr. 5 av

Vedlegg til oppdelings-begjæring for

Gnr 218 Bnr 189 i Oslo

| Leil.nr. | Brutto areal ( $m^2$ ) |
|---|---|
| 7 | 84,8 |
| 8 | 66,2 |
| 9 | 67,8 |
| 31 | 71,7 |
| 32 | 43,7 |
| 33 | 73,0 |
| 54 | 67,8 |
| 55 | 66,2 |
| 56 | 84,8 |

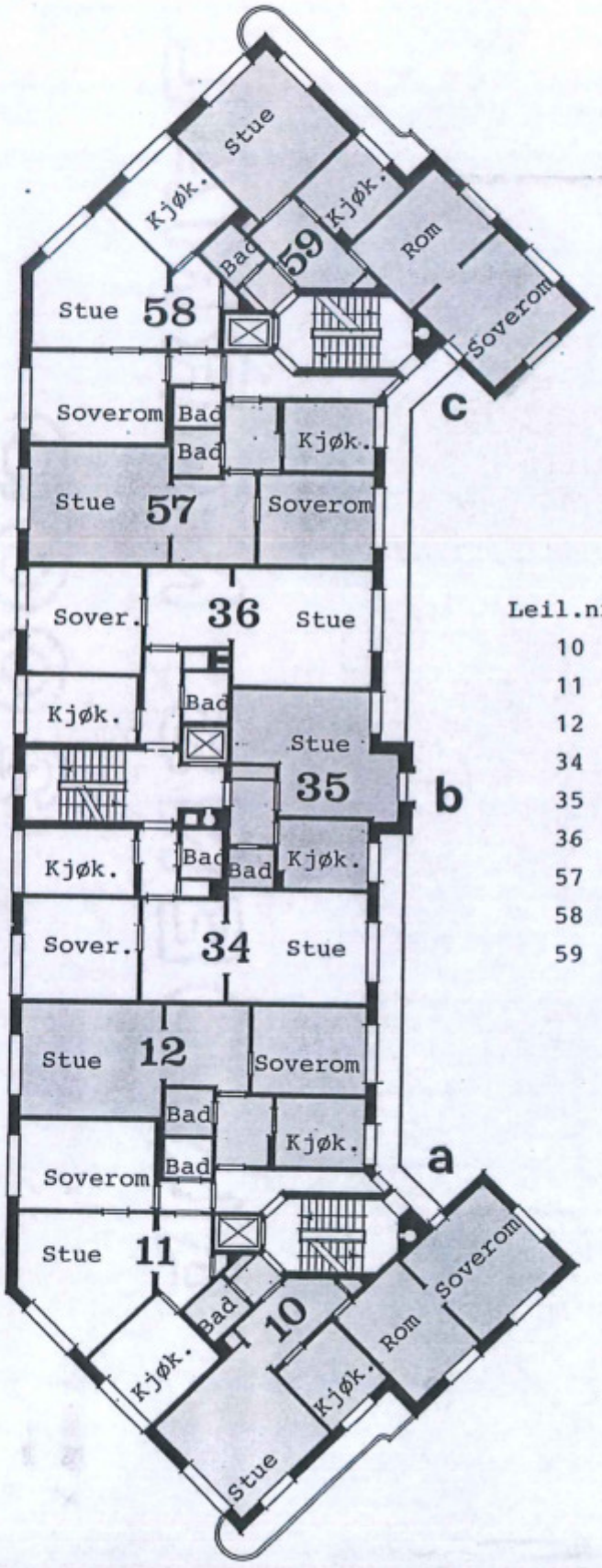
# Westye Egebergs gate 3

Plan av 4.etasje

01.10.1984

Riktig [illegible] bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

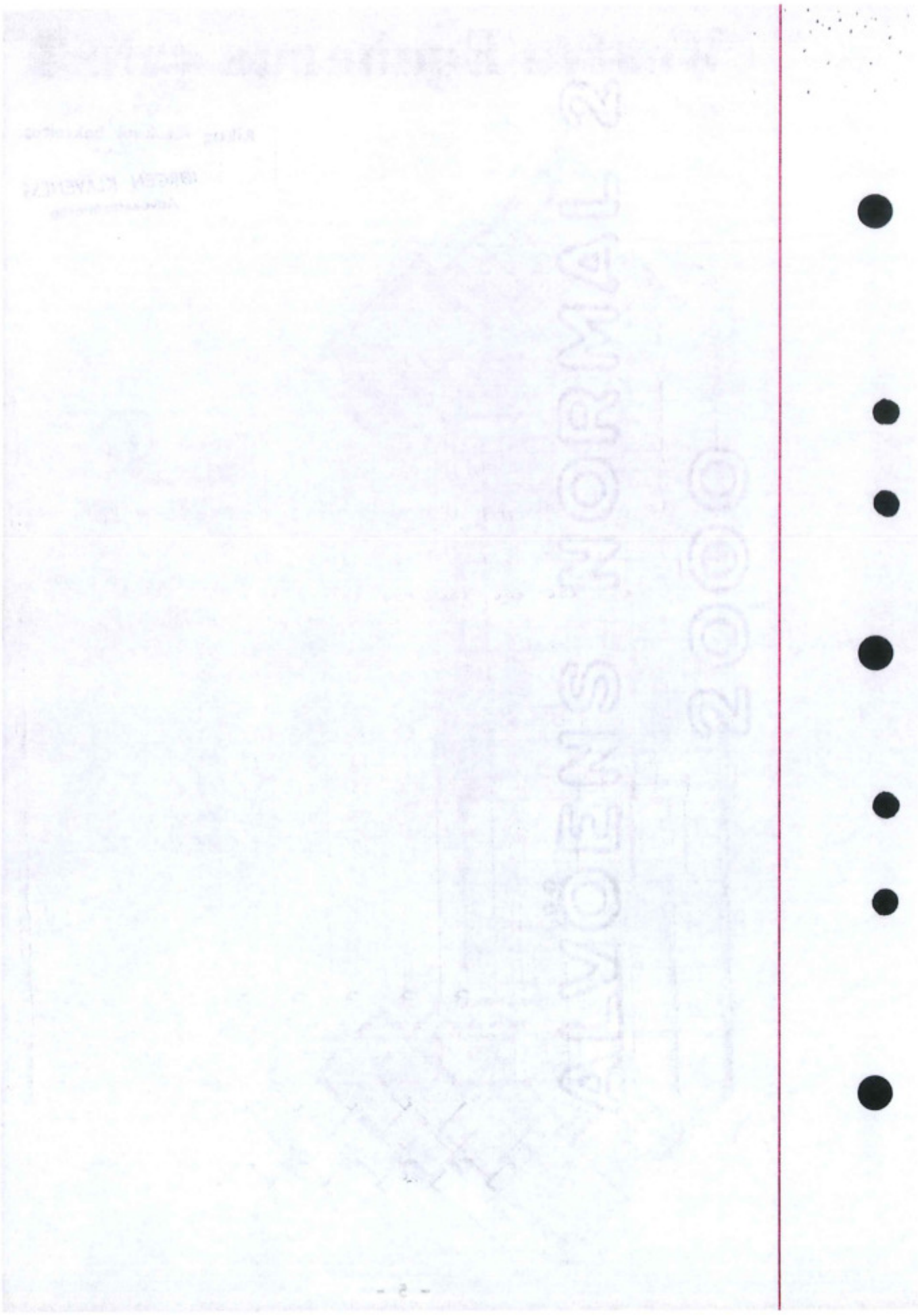



Side nr. 6 av

Vedlegg til oppdelings-begjæring for

Gnr 218 Bnr 189 i Oslo

| Leil.nr. | Brutto areal ( $m^2$ ) |
|---|---|
| 10 | 84,8 |
| 11 | 66,2 |
| 12 | 67,8 |
| 34 | 71,7 |
| 35 | 43,7 |
| 36 | 73,0 |
| 57 | 67,8 |
| 58 | 66,2 |
| 59 | 84,8 |


ORIGINAL
2000

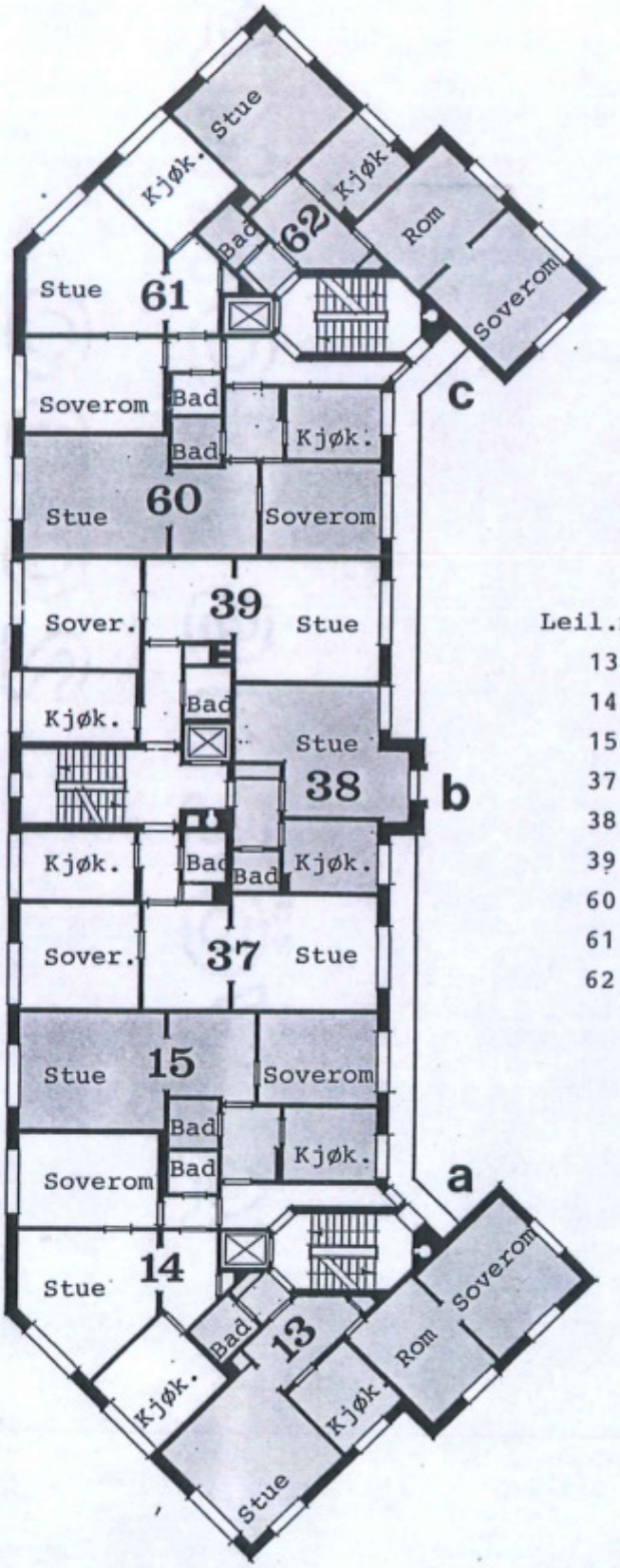
# Westye Egebergs gate 3

Plan av 5.etasje

01.10.1984

Riktig fotokopi bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig




Side nr. 7 av

Vedlegg til oppdelings-begjæring for

Gnr 218 Bnr 189 i Oslo

| Leil.nr. | Brutto areal ( $m^2$ ) |
|---|---|
| 13 | 84,8 |
| 14 | 66,2 |
| 15 | 67,8 |
| 37 | 71,7 |
| 38 | 43,7 |
| 39 | 73,0 |
| 60 | 67,8 |
| 61 | 66,2 |
| 62 | 84,8 |

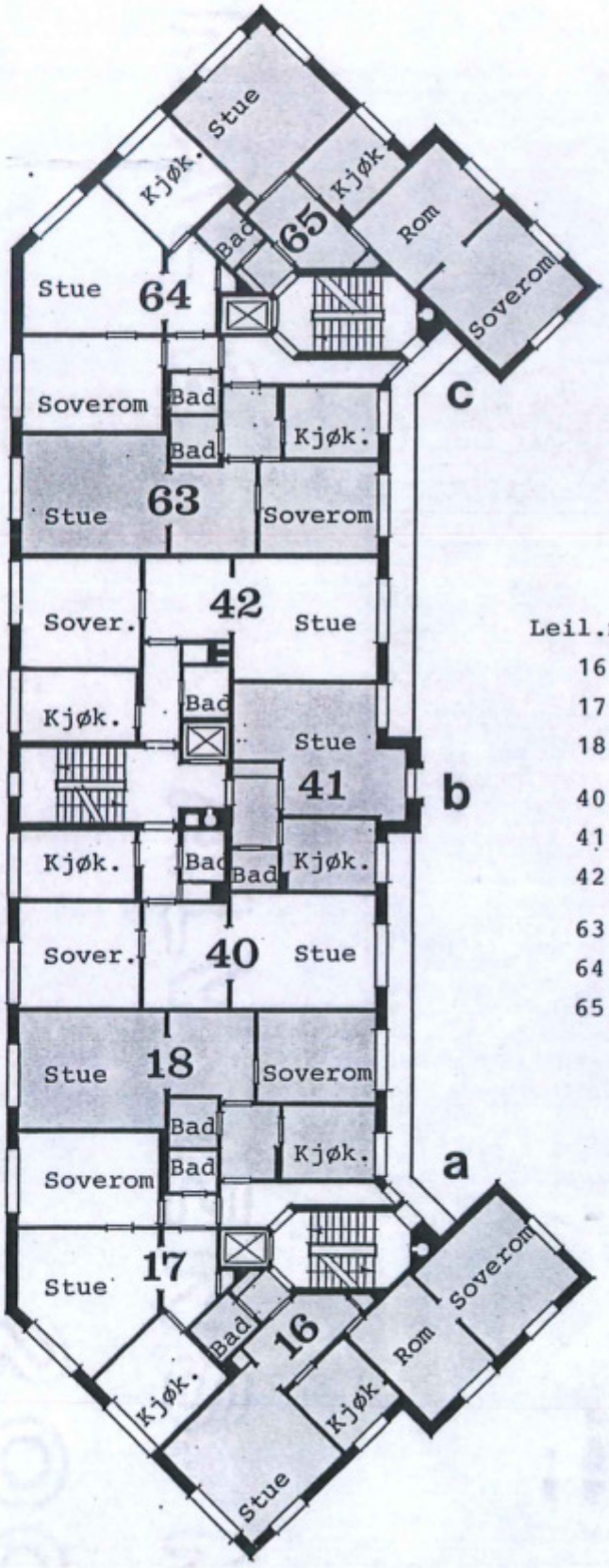
# Westye Egebergs gate 3

Plan av 6.etasje

01.10.1984

Riktig fotokopi bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig




Side nr. 8 av

Vedlegg til oppdelings-begjæring for

Gnr 218 Bnr 189 i Oslo

| Leil.nr. | Brutto areal ( $m^2$ ) |
|---|---|
| 16 | 84,8 |
| 17 | 66,2 |
| 18 | 67,8 |
| 40 | 71,7 |
| 41 | 43,7 |
| 42 | 73,0 |
| 63 | 67,8 |
| 64 | 66,2 |
| 65 | 84,8 |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/57068/105
Uthentet 2025-04-25 10:04


# Westye Egebergs gate 3

Plan av 7.etasje

01.10.1984

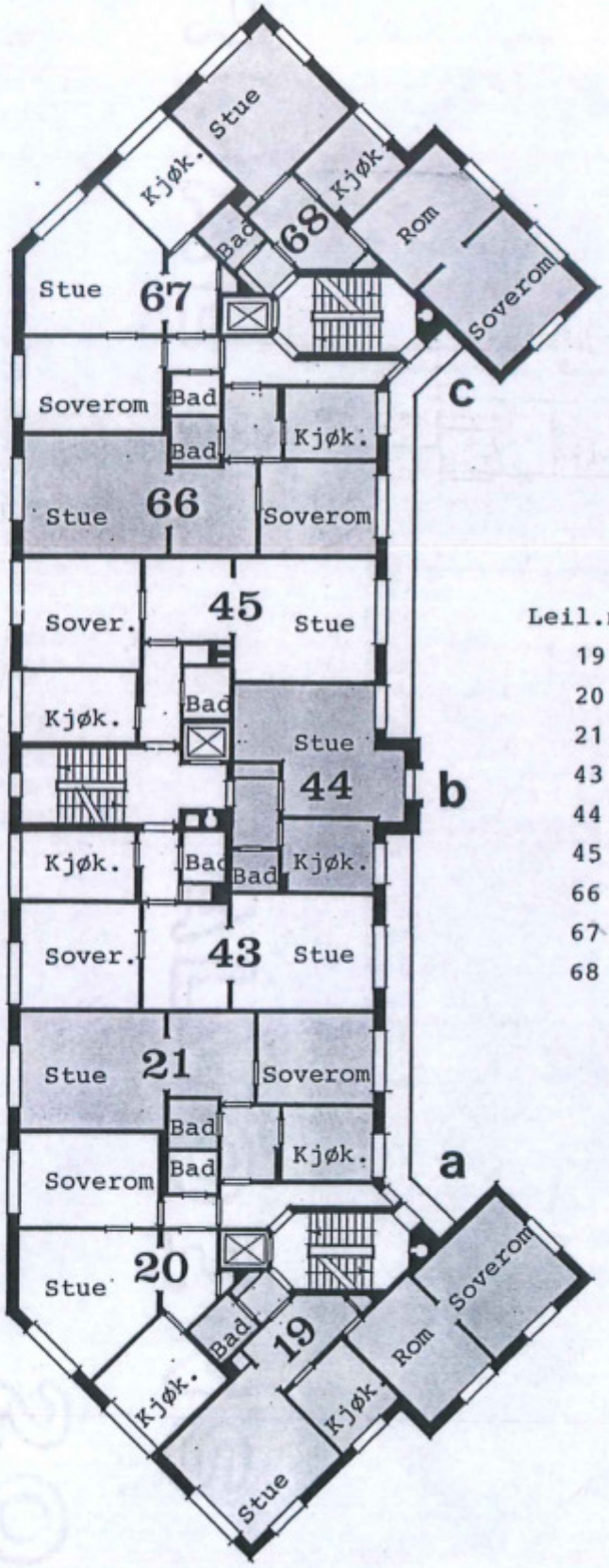
Riktig fotokopi bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig

Side nr. 9 av

Vedlegg til oppdelings-begjæring for

Gnr 218 Bnr 189 i Oslo




| Leil.nr. | Brutto areal ( m² ) |
|---|---|
| 19 | 84,8 |
| 20 | 66,2 |
| 21 | 67,8 |
| 43 | 71,7 |
| 44 | 43,7 |
| 45 | 73,0 |
| 66 | 67,8 |
| 67 | 66,2 |
| 68 | 84,8 |

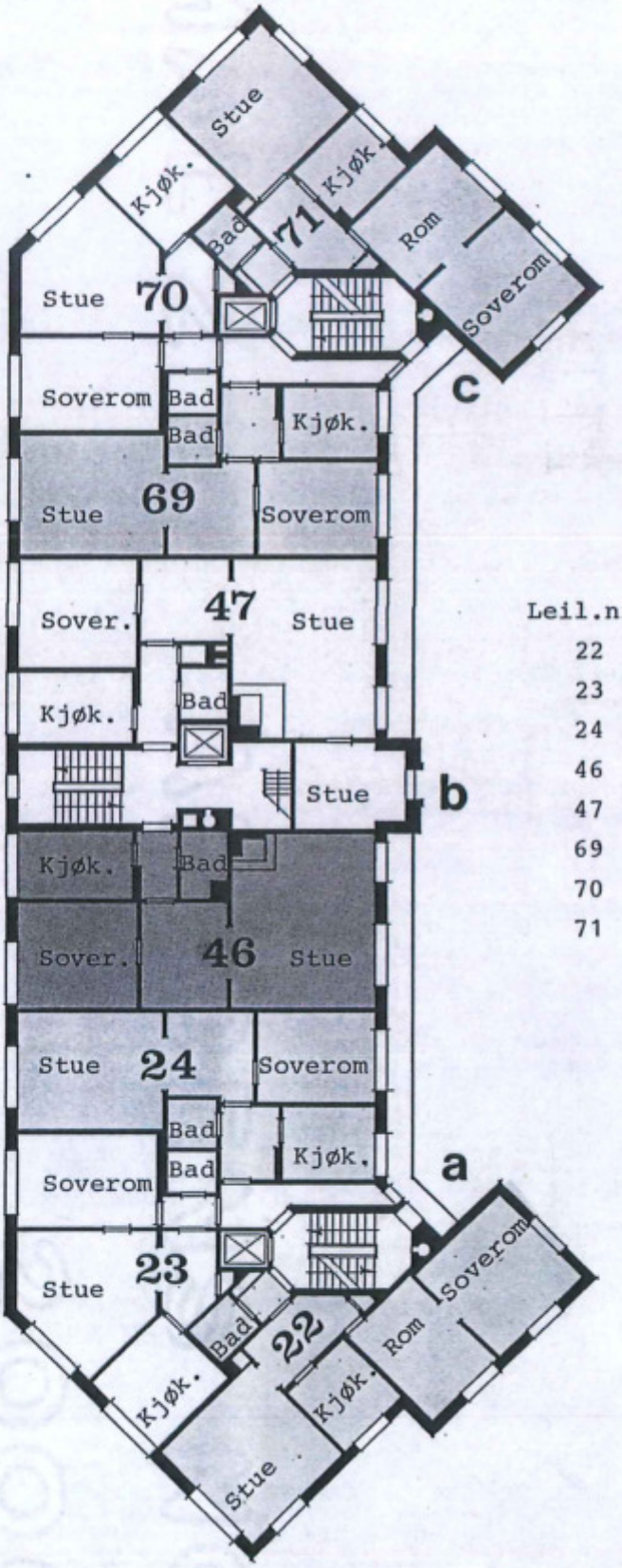
# Westye Egebergs gate 3

Plan av 8.etasje

01.10.1984

Riktig ... bekreftes

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig




Side nr. 10 av

Vedlegg til oppdelings-begjæring for

Gnr 218 Bnr 189 i Oslo

| Leil.nr | Brutto areal ( $m^2$ ) |
|---|---|
| 22 | 84,8 |
| 23 | 66,2 |
| 24 | 67,8 |
| 46 | 89,0 |
| 47 | 103,0 |
| 69 | 67,8 |
| 70 | 66,2 |
| 71 | 84,8 |

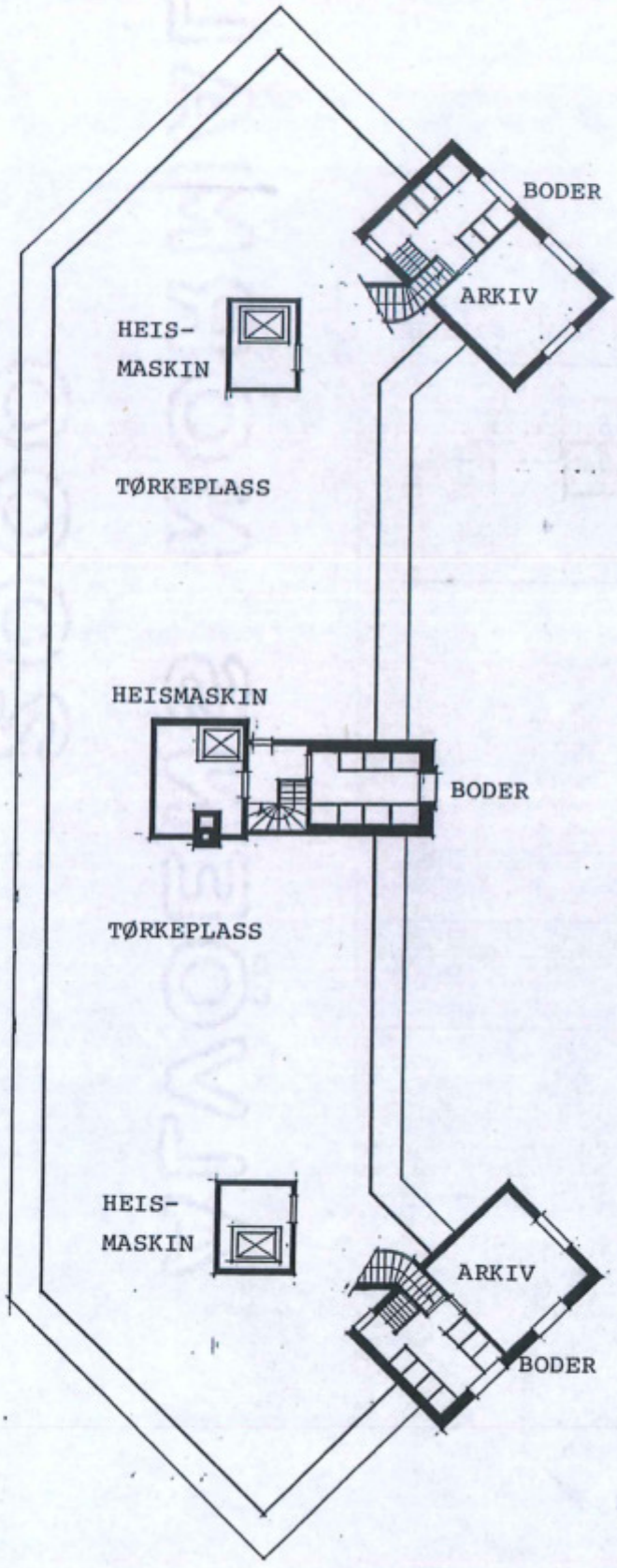
# Westye Egebergs gate 3

Plan av 1.loftsetasje

01.10.1984

Riktig fotokopi bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig




Side nr. 11 av

Vedlegg til oppdelings-begjæring for

Gnr 218 Bnr 189 i Oslo

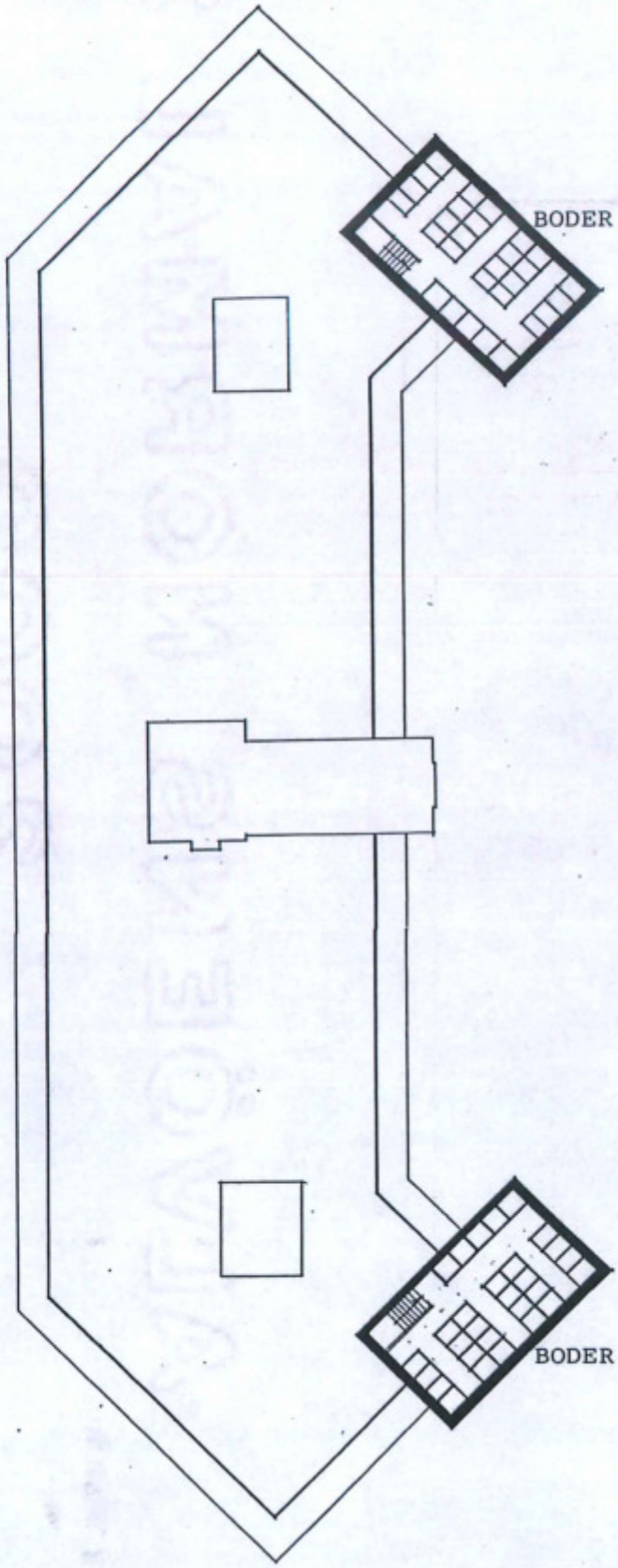
# Westye Egebergs gate 3

Plan av 2.loftsetasje

01.10.1984

Riktig fotokopi bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig




Side nr. 12 av

Vedlegg til oppdelings-begjæring for

Gnr 218 Bnr 189 i Oslo

DAGBOKFØRT

12.NOV.84 057068

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0155 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3735005/26251745
Bestilling: C3 2025-04-25 (6) 129

Dato
25.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 244691 | 200 | 22.5.2006 | RESEK/TILLEGGSSEK |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 218 | 189 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/244691/200
Uthentet 2025-04-25 10:04



| Begjæringsskjemaet sendes til | | ☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner<br>☒ Begjæring om reseksjonering |
|---|---|---|
| Oslo kommune,<br>Plan- og bygningsetaten,<br>Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo<br>Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo | | |

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

DÅRLIG ORIGINAL

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 218 | 189 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) * | Navn | Seksjonsnr. * | Ideell andel * |
|---|---|---|---|
| 984638663 | Sameiet Westye Egebergsgate 3 | 72 | 1/1 |

TINGLYST
DAGBOKNR: 2496-91
22 MAI 2006
STATENS KARTVERK

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
06 APR. 2006
SAKSNR: 200604051-1

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

| S.nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal * | S.nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal * | S.nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal * | S.nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal * |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 96 | | 19 | B | 110 | | 37 | B | 92 | | 55 | B | 86 | |
| 2 | B | 68 | | 20 | B | 78 | | 38 | B | 62 | | 56 | B | 114 | |
| 3 | B | 80 | | 21 | B | 92 | | 39 | B | 92 | | 57 | B | 92 | |
| 4 | B | 110 | | 22 | B | 110 | | 40 | B | 92 | | 58 | B | 86 | |
| 5 | B | 78 | | 23 | B | 78 | | 41 | B | 62 | | 59 | B | 114 | |
| 6 | B | 92 | | 24 | B | 92 | | 42 | B | 92 | | 60 | B | 92 | |
| 7 | B | 110 | | 25 | B | 54 | | 43 | B | 92 | | 61 | B | 86 | |
| 8 | B | 78 | | 26 | B | 48 | | 44 | B | 62 | | 62 | B | 114 | |
| 9 | B | 92 | | 27 | B | 48 | | 45 | B | 92 | | 63 | B | 92 | |
| 10 | B | 110 | | 28 | B | 92 | | 46 | B | 110 | | 64 | B | 86 | |
| 11 | B | 78 | | 29 | B | 62 | | 47 | B | 120 | | 65 | B | 114 | |
| 12 | B | 92 | | 30 | B | 92 | | 48 | B | 80 | | 66 | B | 92 | |
| 13 | B | 110 | | 31 | B | 92 | | 49 | B | 76 | | 67 | B | 86 | |
| 14 | B | 78 | | 32 | B | 62 | | 50 | B | 104 | | 68 | B | 114 | |
| 15 | B | 92 | | 33 | B | 92 | | 51 | B | 92 | | 69 | B | 92 | |
| 16 | B | 110 | | 34 | B | 92 | | 52 | B | 86 | | 70 | B | 86 | |
| 17 | B | 78 | | 35 | B | 62 | | 53 | B | 114 | | 71 | B | 114 | |
| 18 | B | 92 | | 36 | B | 92 | | 54 | B | 92 | | 72 | B | 54 | |
| SUM BRØK | | 1644 | | SUM BRØK | | 1448 | | SUM BRØK | | 1612 | | SUM BRØK | | 1714 | |

**SUM BRØK (TELLERE)** 6418 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

**Signaturer**

Rubrikk for underskrifter finnes øverst på side 3. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Kristine Synnes
KRISTINE SYNNES

Knut I. Munthe Olsen
KNUT I. MUNTHE OLSEN

Ingvald Ingebrigtsen
INGVALD INGEBRIGTSEN

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbe

Doknr: 244691 Tinglyst: 22.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DÅRLIG ORIGINAL

**4. Supplerende tekst** [7]

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

Reseksjonering som innebærer at tidligere vaktmesterleilighet som var definert som fellesareal nå blir en egen, selvstendig seksjon i sameiet. Ingen bygningsmessige endringer er foretatt.

Ny seksjon nr. 72

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

**6. Tegninger m.v.**

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

**Signaturer**

Rubrikk for underskrifter finnes øverst på side 3. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Kristine Synnes
KRISTINE SYNNES

Knut I. Munthe Olsen
KNUT I. MUNTHE OLSEN

Ingvald Ingebrigtsen
INGVALD INGEBRIGTSEN

**7. Underskrifter**

| Sted og dato | Underskrift [8] | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner [9] |
|---|---|---|---|
| Oslo, 27/3-06 | | Kristine Julie Synnes | |
| Oslo, 27/3-06 | | Knut I. Munthe Olsen | |
| Oslo, 27/3-06 | | Ingvald B. Ingebrigtsen | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

| Sted og dato | Underskrift [11] | Navn gjentas med blokkbokst. |
|---|---|---|
| Oslo, 27/3-06 | | Kristine Julie Synnes |
| Oslo, 27/3-06 | | Knut I. Munthe Olsen |
| Oslo, 27/3-06 | | Ingvald B. Ingebrigtsen |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

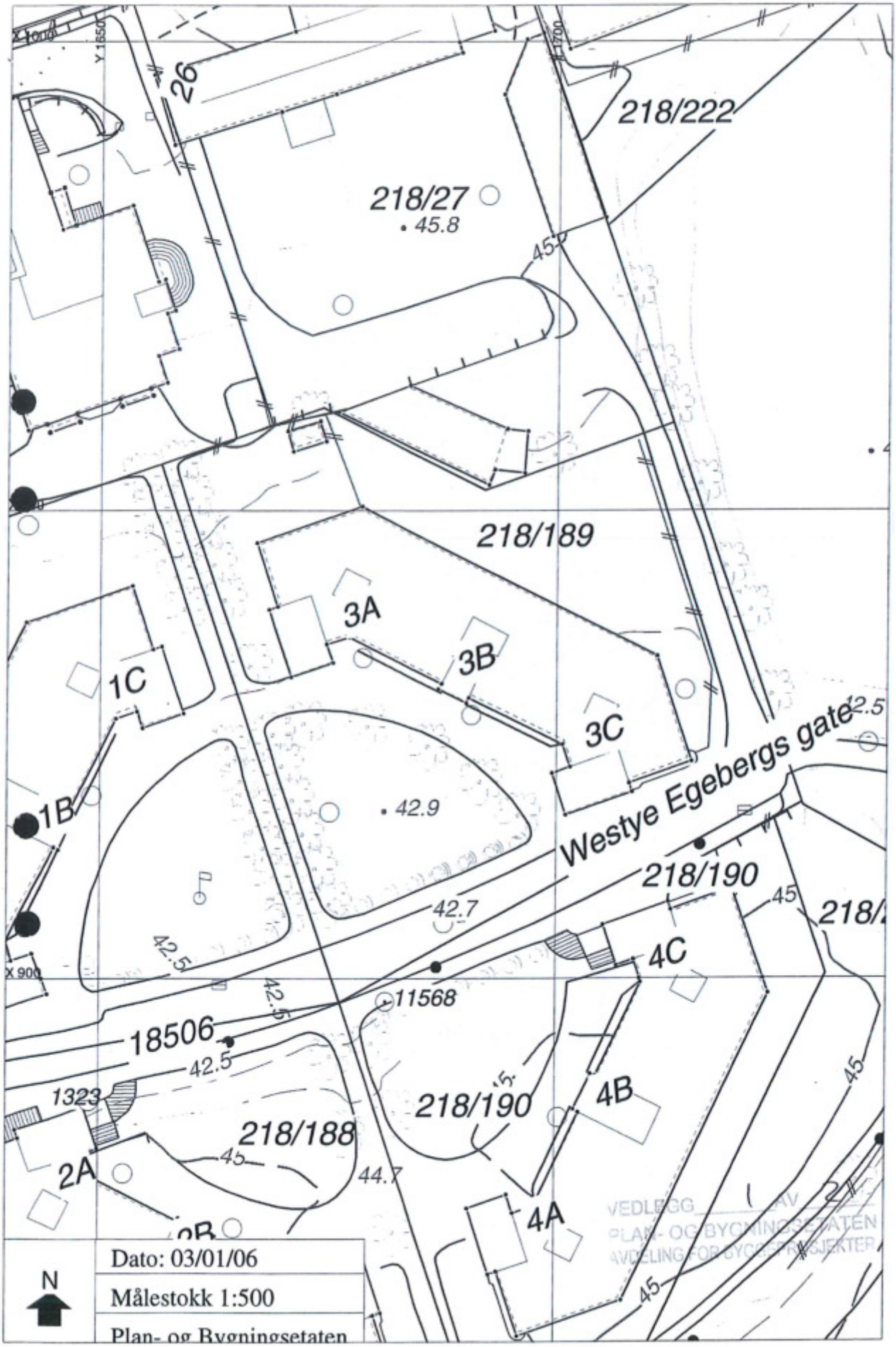
| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|
| 218 | 189 | | 72 | **i Oslo kommune** |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 16. mai 2006 | | Plan- og bygningsetaten |

**Noter:**

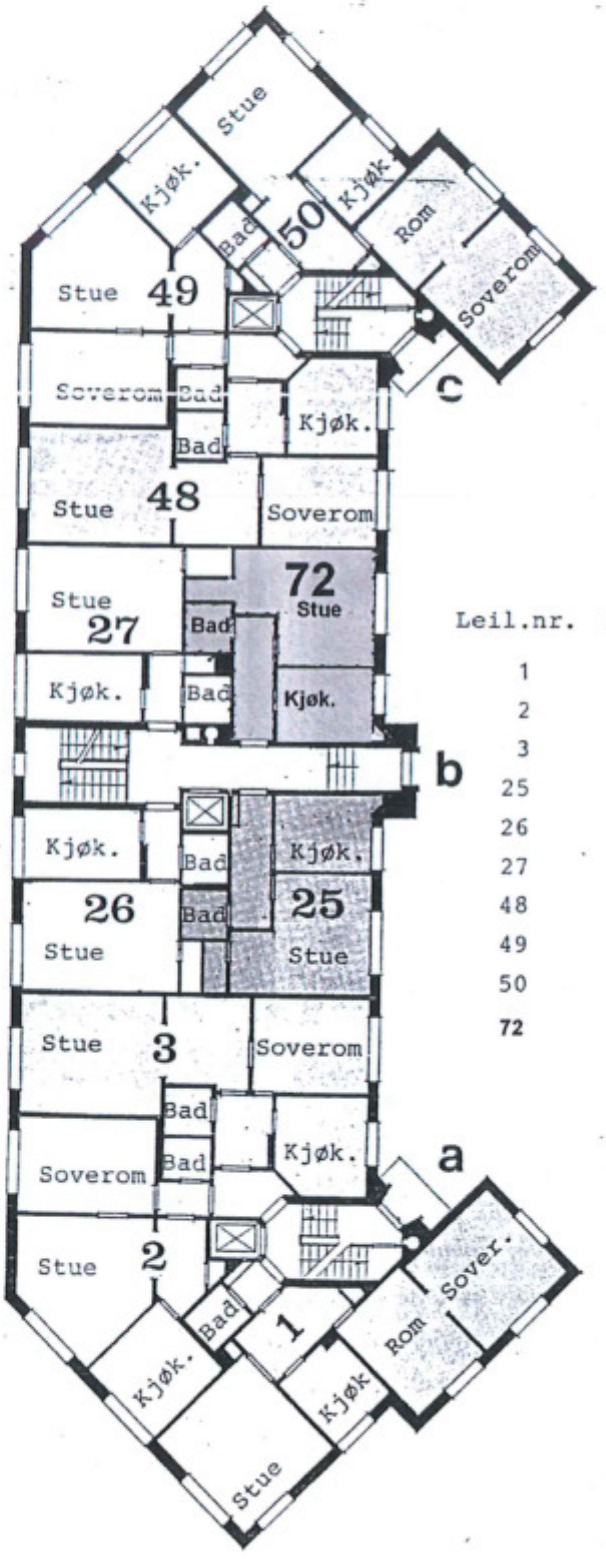
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


26
218/222
218/27
• 45.8
218/189
3A
3B
3C
1C
1B
Westye Egebergs gate
• 42.9
42.7
218/190
4C
11568
18506
42.5
1323
218/188
2A
218/190
4B
4A
44.7
45
N
Dato: 03/01/06
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

# Westye Egebergs gate 3

**27.03.2006**




| Leil.nr. | Brutto areal ( $m^2$ ) |
|---|---|
| 1 | 84,0 |
| 2 | 65,4 |
| 3 | 69,1 |
| 25 | 47,7 |
| 26 | 48,4 |
| 27 | 47,2 |
| 48 | 69,1 |
| 49 | 65,4 |
| 50 | 84,0 |
| **72** | **48,2** |

2 AV 2
BYGNINGSETATEN
PROSJEKTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0155 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3735004/26251740
Bestilling: C3 2025-04-25 (6) 131

Dato
25.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 251330 | 200 | 28.3.2012 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 218 | 189 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | |
|---|---|
| Hanne Jordell, styreleder i Westye Egebergs gate 3 | |
| Adresse: | |
| Westye Egebergs gate 3 b | |
| Postnummer: | Poststed: |
| 0177 | Oslo |
| Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr. |

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 251330 Tinglyst: 28.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Sameiet i Westye Egebegs gate 3 | 984 638 663 |

**2. Eiendom (avgivers) [3]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0300 | Oslo kommune | 218 | 189 | | |

**3. Rettighetshaver** – fyll ut enten alternativ A eller B

A

**Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0300 | Oslo kommune v/Omsorgsbygg | 218 | 27 | | |

B

**Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| | |

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| 12/3-2012 | Hanne Jordell Ingrid M Hagen |

**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

Adkomstrett for eiendommen 218/27 over eiendommen 218/189. Rettighetshavers eiendom 218/27 er i dag regulert til barnehage.

Adkomsten skal benyttes kun til nødvendig kjøring til gnr 218, bnr 27, dvs for utrykningskjøretøy, renovasjon, varelevering og lignende. Adkomsten skal ikke benyttes til midlertidig på- og avstigning. Det er ikke tillatt å bruke adkomsten i strid med hensikten slik at det er til sjenanse for beboere i den tjenende eiendom og/eller andre i området.

Adkomsten skal vedlikeholdes av rettighetshaver. Vedlikeholdet skal tilpasses bruken og omfatter et rimelig vedlikeholdsnivå, dvs dagens standard opprettholdes. Snømåking og strøing omfattes av vedlikeholdet.

Utover det alminnelige vedlikhold er det ikke tillatt å utføre fysisk arbeid på adkomstveien, for eksempel graving, asfaltering eller oppføre installasjoner eller annet, uten tillatelse fra den tjenende eiendom. Tjenende eiendom kan sette opp kjøresperre eller lignende for annet enn nødvendig kjøring inn til barnehagen.

Rettigheten skal hefte i samtlige seksjoner.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses) [7]

1. Rettskraftig dom fra Borgarting Lagmannsrett av 22.09.2004 om adkomstretten
2. Kjøpekontrakt for eiendommen 218/27 av 07.05.2007 - Salg fra Skanska Bolig AS til Oslo kommune

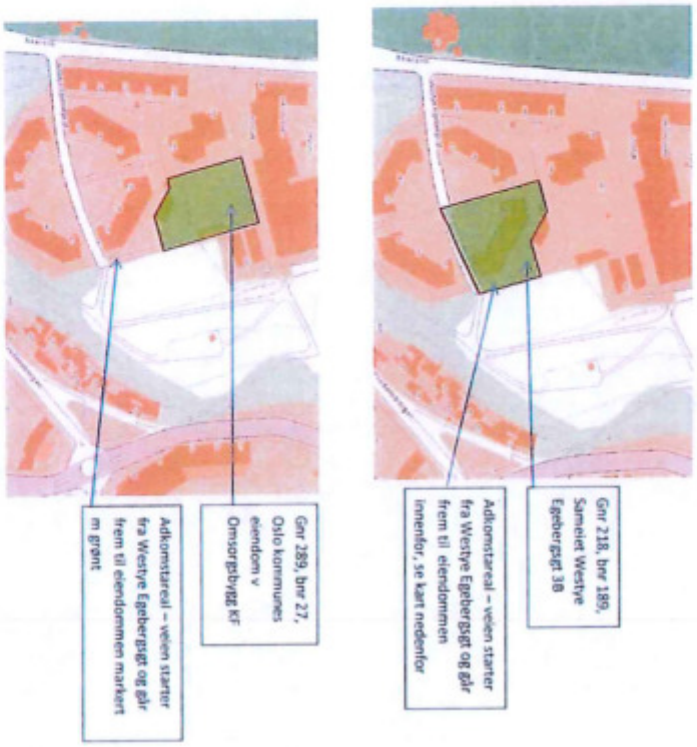
**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| | Hanne Jordell Ingrid H Hagen |

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kart over eiendommene
for Sameiet Westye Egebergsgt 38 - gnr 218, bnr 189
og
Oslo kommune - gnr 218, bnr 27
Vedlegg til avtale om adkomstrett



Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0155 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3735007/26251755
Bestilling: C3 2025-04-25 (6) 132

Dato
25.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 509135 | 200 | 25.6.2012 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 218 | 188 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.) 934241585

# Avtale om felles drift og vedlikehold av undergrunnsbasert avfallssystem.

## Avtale mellom:

Sameiet Westye Egebergs g.1 - Gårdsnr. 218, bruksnr. 187
Sameiet Westye Egebergs g.2 - Gårdsnr. 218, bruksnr. 188
Sameiet Westye Egebergs g.3 - Gårdsnr. 218, bruksnr. 189
Sameiet Westye Egebergs g.4 - Gårdsnr. 218, bruksnr. 190
Sameiet Akersveien 24 A-E - Gårdsnr. 218, bruksnr. 24

DEFINISJON:
Sameiene Westye Egebergsgt 1, 2, 3 og 4 heretter definert som WE1, WE2, WE3 og WE4 samt Akersveien 24 sameie definert som A24 har inngått følgende avtale for drift og vedlikehold av felles undergrunnsbasert avfallsystem – definert som FUBA:

FORMÅL:
Formålet er å drifte, forvalte, og vedlikeholde FUBA i fellesskap for angitte sameier.

BRUKSRETT:
FUBA blir plassert på WE2 sin grunn og WE1, WE3, WE4 og A24 gis bruksrett til å drifte og benytte FUBA på WE2 sin grunn.

DRIFTSSTYRE:
For å ivareta drifte, forvalte og vedlikeholde FUBA etableres det et samarbeidsforum/driftsstyre, som består av styrelederne i de fem sameiene avtalen inngås mellom. Beslutninger knyttet til driften av anlegget fattes med simpelt flertall i driftsstyret. Driftsstyret avholder møter etter behov, og protokollfører beslutninger når det finnes nødvendig.

FORDELING AV KOSTNADER:
Kostnader knyttet til vedlikehold/reparasjoner/renovasjonsavgift fordeles likt i 5 deler/20 % og fraviker dermed fra fordelingsnøkkel i henhold til antall leiligheter. Det legges opp til at WE2 som eier av grunnen FUBA er etablert på er fakturamottaker, og legger ut for fakturaer som ikke blir forhåndsfordelt av leverandører, og viderefakturerer kostnadene til de øvrige sameiene med 20 % hver.

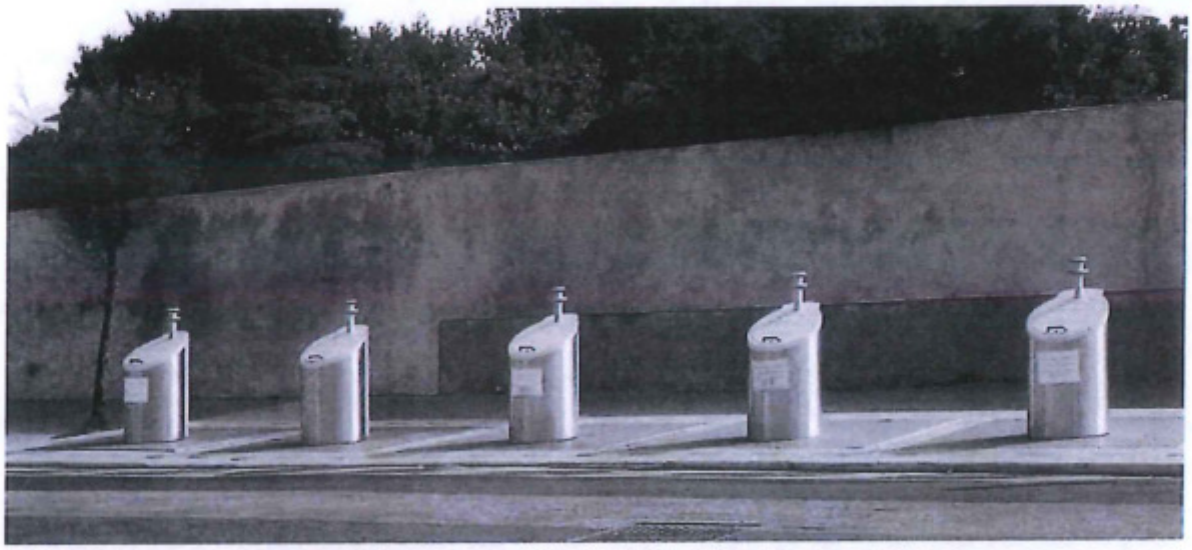
ENDRINGER AV GJELDENDE AVTALE:
Eventuelle endringer av gjeldende avtale må fattes med simpelt flertall av de angitte sameiene gjennom skriftlig styrevedtak. Endring av kostnadsfordelingen og spørsmål knyttet til hvem som til enhver tid er eiere av anlegget/deltakere i avtalen krever tilslutning fra samtlige sameiere. Dersom det senere viser seg nødvendig å etablere et nytt system for avfallshåndtering, må en ny avtale om dette inngås mellom partene.

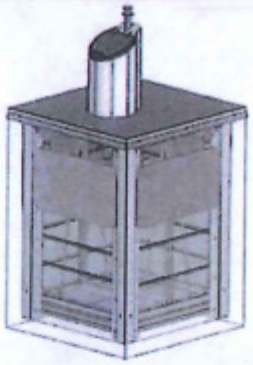
Oslo, 04.06.2012

Trond H. Løkke ( leder WE1 )
Einar Wessel-Holst ( leder WE2 )
Thor Svensson ( leder WE3 )
Gaute Gusrud ( leder WE4 )
Amund Siem Utne ( leder A24 A-E )

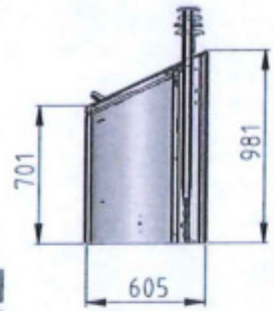
Rett kopi bekreftes

Doknr: 509135 Tinglyst: 25.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Mit dem BALÉRO haben wir gezielt eine ästhetische und schlichte Lösung entworfen, die sich in jeder noch so kargen Umgebung zurückhalten und doch elegant präsentiert.







21

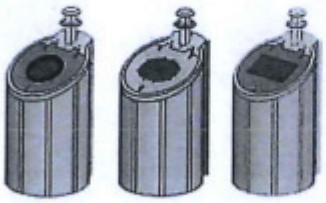
| Entleerungssysteme | | |
|---|---|---|
| Kinshofer Pilz | 1 Haken | 2 Haken |



| Balèro 115 Deckel mit Blende | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Glas | PET | Papier | Karton | Restabfall |
| Ø 200 mm | 200x300 mm | 115x325 mm | 250x390 mm | |



| Balèro 115 – Top-Einwurf | | |
|---|---|---|
| Glas | PET | Karton |
| Ø 200 mm | 200x300 mm | 250x390 mm |



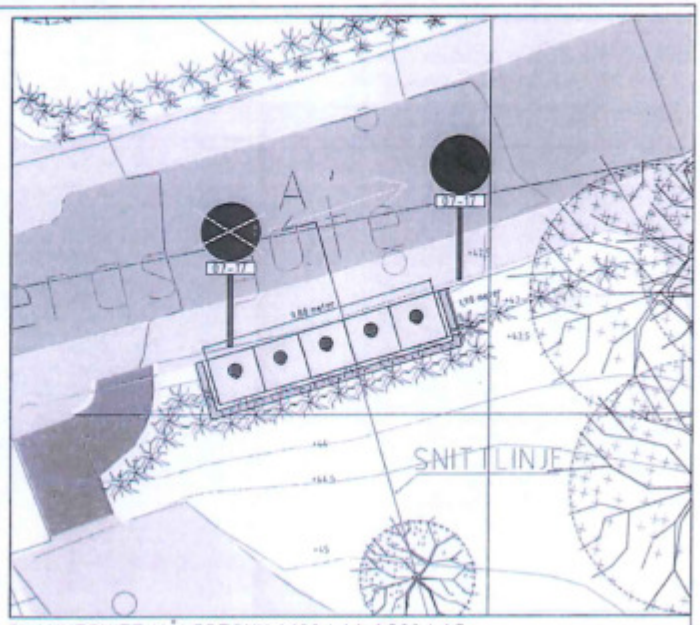
Rett kopi bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/509135/200
Uthentet 2025-04-25 10:05






PLAN MÅLESTOKK 1:250 I A1, 1:500 I A3




PLANUTSNITT MÅLESTOKK 1:100 I A1, 1:200 I A3

TEGNFORKLARING

- Eksisterende trær på aktuelle eiendommer
- Hekkbeplantning og busker
- 5stk avfallsbrønner a 5m3 med Balero innkasthus på plattform belagt med asfalt
- Eksisterende innmålt parkering forbudt skilt søkes flyttet 10 meter til ny plassering
- Ny forstøtningsmur betong
- Grøntarealer på aktuelle eiendommer
- Bygningsmasse aktuelle eiendommer
- Fortau og gangtrafikk
- Kjøre- og parkeringsareal
- Eksisterende murt trapp

Rett kopi bekreftes

SAMEIENE WESTYE EGEBERGSGATE 1, 2, 3, 4 OG AKERSVEIEN 24 A-E

ETABLERING AV FELLES LOKALISERING AV AVFALLSBRØNNER
TILTAKSHAVER SAMEET WESTYE GATE 2, 0177 OSLO, GNR/BNR 218/188

VIKTIG FOR SAMEIET AKERSVEIEN 24 VISER KARTGRUNNLAGET GAMMEL ADRESSE 24D, 24E, 24F, 24G OG 24H DISSE ER I DAG ERSTATTET MED 24A-E

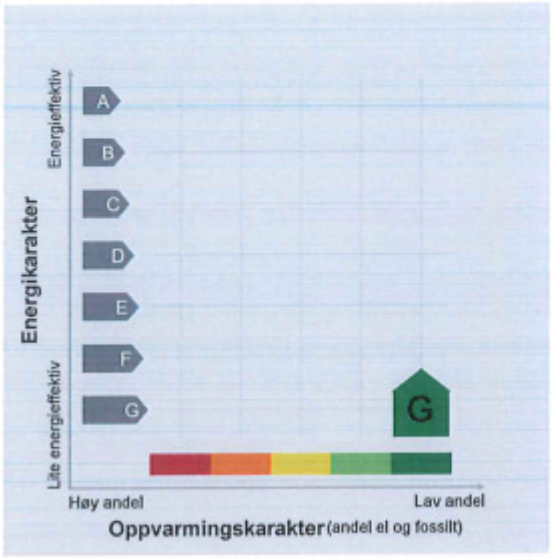
N

TEGNING 2 UTOMHUSPLAN NY SITUASJON MÅLESTOKK VARIERENDE 01.03.2012

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Westye Egebergs gate 3C |
| Postnummer | 0177 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 218 |
| Bruksnummer | 189 |
| Seksjonsnummer | 62 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80538006 |
| Bruksenhetsnummer | H0503 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-119838 |
| Dato | 14.05.2025 |




**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.

# LØSØRE OG TILBEHØR

**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.

# BUD OG BUDGIVNING




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**:
Westye Egebergs gate 3 C
Gnr. 218 Bnr. 189 Snr. 62 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
154-24-0155


**Meglerforetak:** Soria Moria Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Henrik Sjuve

**Telefon / Mobil:** 23 05 55 80 / 92 22 51 44

**E-post:** henrik.sjuve@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