PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

WESTYE EGEBERGS GATE 8 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Eksdok og byggetegning

Ferdigattest og byggetegning

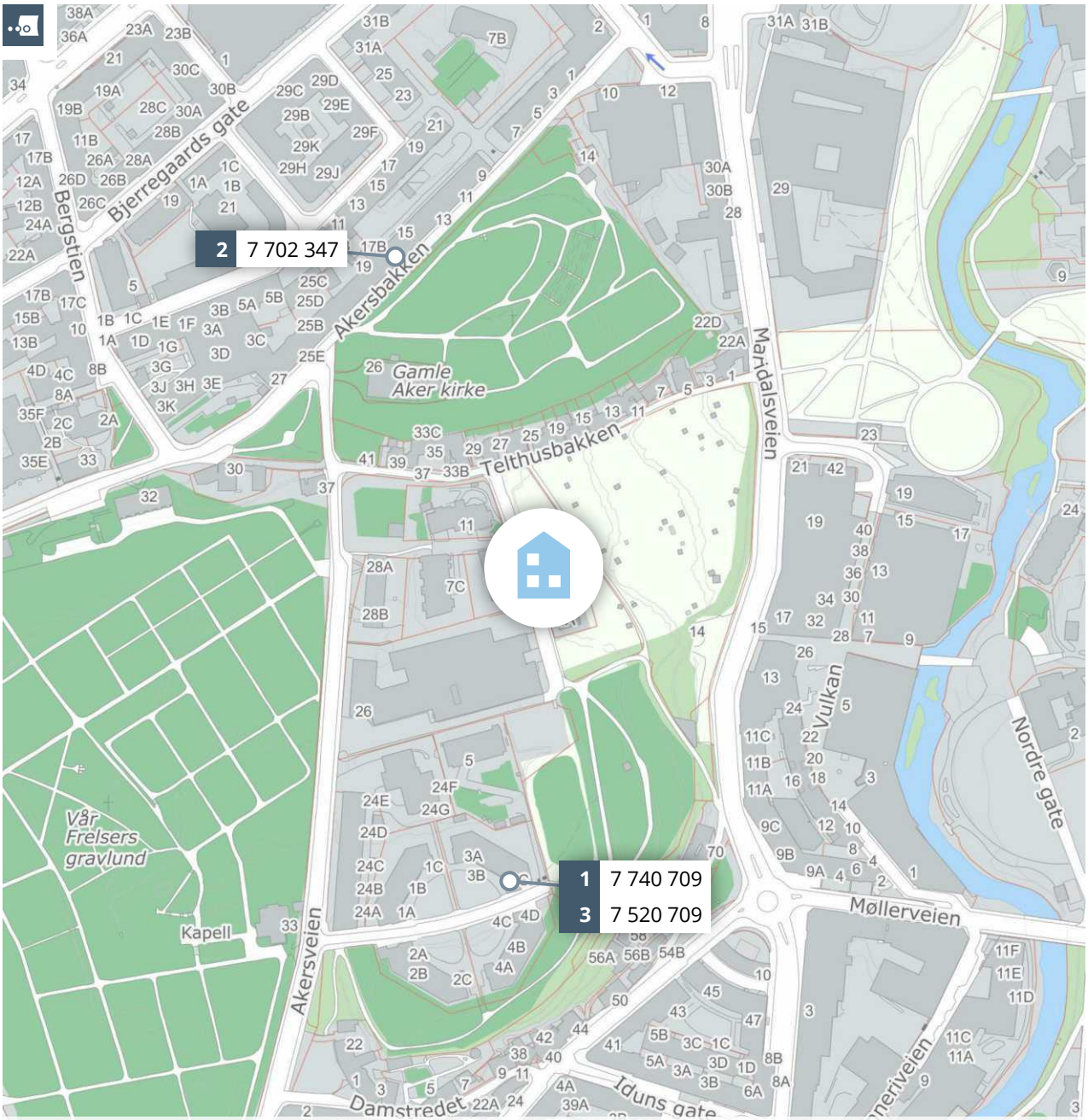
Sluttnotat

Seksjonering og reseksjoneringer

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

WESTYE EGEBERGS GATE 8 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 10.09.2026

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: Håkon Leknes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Westye Egebergs gate 8 C, 0172 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 218 BNR 193 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 1

Verdivurdert til

8 950 000

91 000	9 041 000	125 569
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	6 499
Formue	19 173
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Westye Egebergs gate 3 C 65 m² 1935 3. etg 2 sov	13.05.2025	7 300 000	**7 550 000**	190 709	7 740 709	**119 088**
2	Akersbakken 17 A 69 m² 1952 2. etg 2 sov	03.02.2026	7 100 000	**7 620 000**	82 347	7 702 347	**111 628**
3	Westye Egebergs gate 3 C 66 m² 1935 5. etg 2 sov	23.05.2025	7 100 000	**7 330 000**	190 709	7 520 709	**113 950**

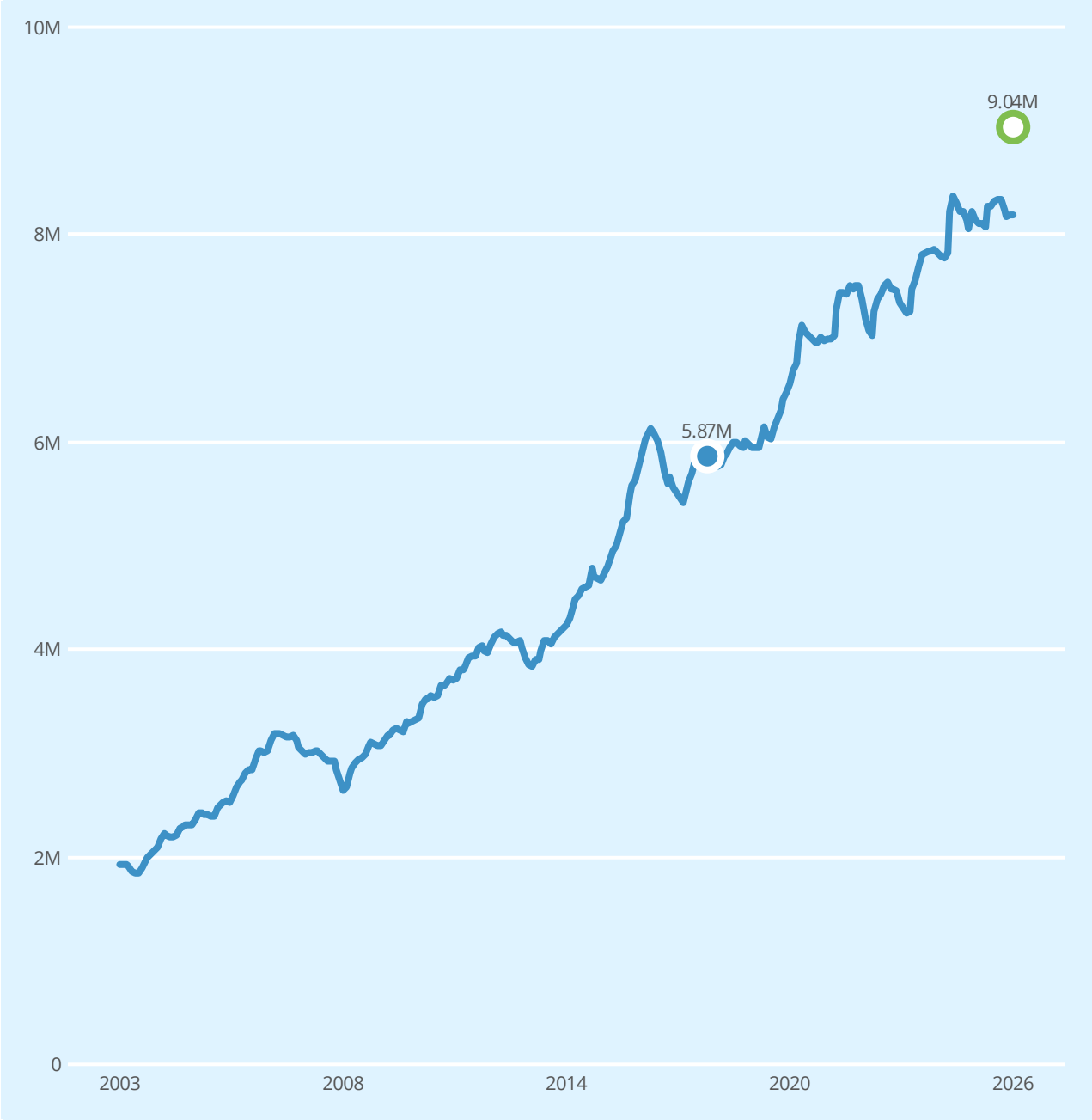
3-roms med balkong og nydelig utstyn.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.08.2018	14.08.2018	14.11.2018	4 900 000	5 800 000	69 000	5 869 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Alt tatt utenom bad.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 197 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

5.7M
5 686 000 Salgspris i snitt
5 627 000 Prisantydning i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 569 Westye Egebergs gate 8 C
Totalpris 9 041 000

119 853 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

117 654 GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Westye Egebergs gate 8 C , 0172 OSLO OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 193, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18778-1872 **Eiendomsverdi ref nr:** EO8730

Foretak: Vambeseth Eiendom AS **Takstingeniør:** Kai Ivar Vambeseth **Vår ref:** Kai I. Vambeseth

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

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.

Rapportansvarlig



Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Eiet seksjon - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Enkelte glass er byttet, noen glass er fra 2010, noen er fra 2019 og noen er fra ca. 1990 (det er vanskelig å tyde innstemplet år i glasskarm)
Det er brann- og lydklassifisert entrédør B 30/dB35 og skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags isolerglass.
Det er balkong i stålkonstruksjon med tregulv, utelamper, strømuttak og varmelampe.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har heltre fiskebensparkett i røkt eik (leverandør Skógr) og i entré er det flis med elektrisk gulvvarme.

Normal bruksslitasje på overflater.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingene er utført med malte plater. Romhøyde er målt til 2,69 meter i stue og nedsenket del er målt til 2,43 meter.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Eier er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter er søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Dette er det laveste intervallet.
Plassbygget garderobe i soverom.

Eier opplyser: Veggene i stuene mot naboleilighet samt gjennomgående under gulv + tak over kjøkkenøy er isolert med støydempende matte Tecsound 100.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer og ferdigattest.

Eiers opplysning: I regi av sameiet ble det i 2010 installert nye gjennomgående soilrør mellom etasjene.
Alle badene i oppgangen ble samtidig renovert med støpt dekke, to sluk og membransystem.
Badene ble flislagt og med nytt vegghengt toalett.

I 2026 ble badet oppgradert ved at mikrosement og et ytterlag med matt lakk ble lagt på flisene.
Badet fikk nytt armatur, hyller, speil og beslag i børsta stål.
Det ble samtidig installert elektrisk fuktstyrt vifte.
Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer og ferdigattest.
Microsement på eksisterende fliser i bad. Malt himling.
Microsement ble lagt i 2026.
Mikrosement på eksisterende fliser. Elektrisk varmekabel. Fallet fra flis ved terskel til overkant slukrist er målt til 15 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er to plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen lar seg ikke kontrollere uten inngrep i konstruksjonen.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte med hygrostatfunksjon (fuktstyrt vifte)
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger rundt badet.

Det ble søkt med fuktindikator på overflater. Ingen unormale forhold registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen fra Unoform Classic har profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Hvitevarer fra Gaggenau og Miele og utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.Det er installer Quooker.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), Stoppekran er under kjøkkenbenk..
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Fellesanlegg er ikke vurdert.
Felles varmtvann i bygget. Fellesanlegg er ikke vurdert.
Vannbåren varme til radiatorer. Radiator i spisestue og under spiseplass ved kjøkkenvindu er byttet i 2019. Radiator i stue og soverom er eldre.
Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 12 fordelingskurser. Hovedsikring og strømmåler er plassert i skap i felles oppgang. Fordelingskurser er plassert i sikringsskap i entré.

Eier opplyser at alt av elektrisk innvendig i leiligheten ble byttet i forbindelse med oppussing i 2019. I 2026 ble det byttet driver og dimmer på lys under overskap på kjøkken. Montert vifte på badet. 3 nye stikkontakter. Festet og byttet kablene på badet. Det er fremlagt samsvarserklæringer fra BB Elektro og Fagerborg Installasjon AS.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Røykvarsler og pulverapparat er til stede.
Det er lagt opp føringsrør og høyttalere innebygget i himling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

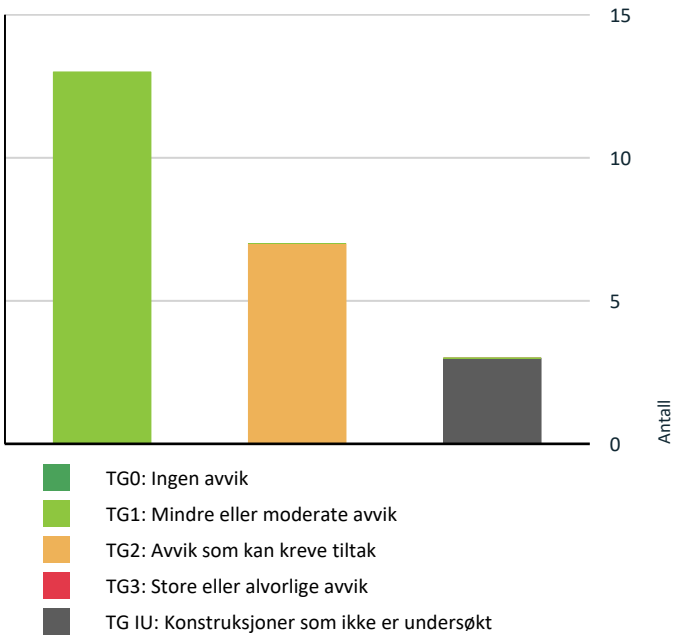
Eiet seksjon

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

Tegninger er funnet på PBEs digitale side på sakinnsyn. Det er avvik ved at romløsning er endret. Vegger ved kjøkken er fjernet og det er etablert åpen løsning med spisestue i det som tidligere var soverom. Vegg mellom stue og soverom er flyttet og rommene har byttet plass. Det er åpnet i vegg mellom nåværende stue og spisestue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Anvendelse
Eget bruk

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Enkelte glass er byttet, noen glass er fra 2010, noen er fra 2019 og noen er fra ca. 1990 (det er vanskelig å tyde innstemplet år i glasskarm)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er registrert to glass med punktering i stue.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert isolasjonsevne, samt for å unngå ytterligere skade på vinduene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader i omkringliggende treverk og forringet inneklima.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Isolerglassruter eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da de har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og eventuelle fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

• Ingen akutte tiltak er nødvendig, men man bør starte planlegging av utskifting.
Pakningslister mister tetteegenskaper over tid på grunn av elde. Isolasjonsevnen på eldre isolerglass er ikke like god som på dagens vinduer. Punktering av eldre isolerglass kan skje plutselig.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør B 30/dB35 og skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i stålkonstruksjon med tregulv, utelamper, strømuttak og varmelampe.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har heltre fiskebensparkett i røkt eik (leverandør Skógr) og i entré er det flis med elektrisk gulvvarme.

Normal bruksslitasje på overflater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingene er utført med malte plater. Romhøyde er målt til 2,69 meter i stue og nedsenket del er målt til 2,43 meter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt høydeforskjell på 16 mm gjennom rommet i spisestue/kjøkken og 12 mm i stue. Målingene er utført med laser på tilfeldige tilgjengelige steder i de aktuelle rommene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

De registrerte høydeforskjellene medfører ikke vesentlige hindringer i bruk, men kan indikere naturlig setning eller aldersrelaterte bevegelser i konstruksjonen.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Eier er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter er søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Dette er det laveste intervallet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget garderobe i soverom.

Eier opplyser: Veggene i stuene mot naboleilighet samt gjennomgående under gulv + tak over kjøkkenøy er isolert med støydempende matte Tecsound 100.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer og ferdigattest.

Eiers opplysning: I regi av sameiet ble det i 2010 installert nye gjennomgående soilrør mellom etasjene.
Alle badene i oppgangen ble samtidig renovert med støpt dekke, to sluk og membransystem.
Badene ble flislagt og med nytt vegghengt toalett.

I 2026 ble badet oppgradert ved at mikrosement og et ytterlag med matt lakk ble lagt på flisene.
Badet fikk nytt armatur, hyller, speil og beslag i børsta stål.
Det ble samtidig installert elektrisk fuktstyrt vifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring



3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer og ferdigattest.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon som viser at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre risiko for fuktskader og skjulte feil i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Microsement på eksisterende fliser i bad. Malt himling. Microsement ble lagt i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Vinduet bør skiftes ut med et som er laget av fuktbestandige materialer, eller beskyttes mot fukt.
Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Mikrosement på eksisterende fliser. Elektrisk varmekabel. Fallet fra flis ved terskel til overkant slukrist er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at vann ledes korrekt til sluk, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen og oppsamling av vann på gulvet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er to plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen lar seg ikke kontrollere uten inngrep i konstruksjonen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte med hygrostatfunksjon (fuktstyrt vifte)

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger rundt badet.

Det ble søkt med fuktindikator på overflater. Ingen unormale forhold registrert.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på at det ikke er foretatt hulltaking, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner. Konsekvensen er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer ikke kan utelukkes, og slike forhold kan utvikle seg uten å bli oppdaget. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller skade i fremtiden.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra Unoform Classic har profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Hvitevarer fra Gaggenau og Miele og utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.Det er installer Quooker.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp.





3. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), Stoppekran er under kjøkkenbenk..

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg. Fellesanlegg er ikke vurdert.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann i bygget. Fellesanlegg er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer. Radiator i spisestue og under spiseplass ved kjøkkenvindu er byttet i 2019. Radiator i stue og soverom er eldre.

Vurdering av avvik:

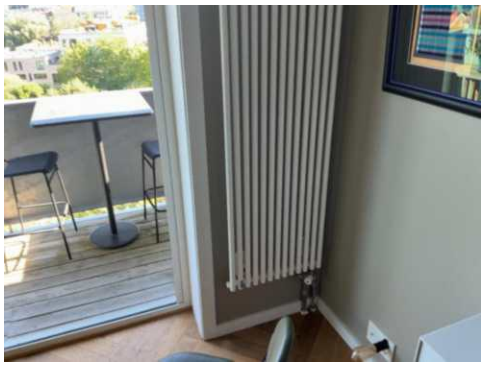
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

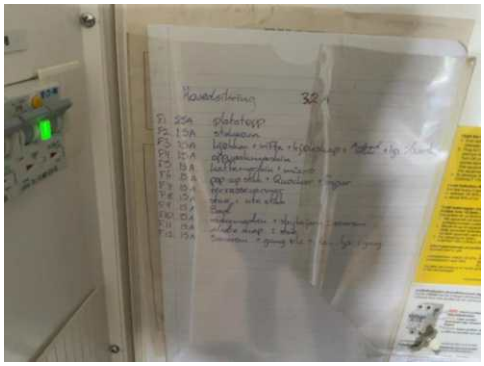
• Anlegget bør vurderes av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utskifting, da høy alder medfører økt risiko for driftsstans, lekkasjer og kostbare reparasjoner.





Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 12 fordelingskurser. Hovedsikring og strømmåler er plassert i skap i felles oppgang. Fordelingskurser er plassert i sikringsskap i entré.

Eier opplyser at alt av elektrisk innvendig i leiligheten ble byttet i forbindelse med oppussing i 2019. I 2026 ble det byttet driver og dimmer på lys under overskap på kjøkken. Montert vifte på badet. 3 nye stikkontakter. Festet og byttet kablene på badet. Det er fremlagt samsvarserklæringer fra BB Elektro og Fagerborg Installasjon AS.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og pulverapparat er til stede.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er lagt opp føringsrør og høyttalere innebygget i himling.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

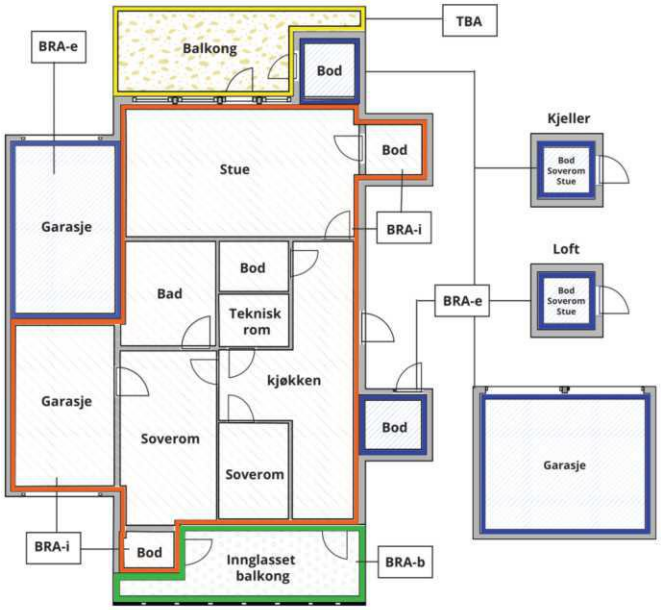
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	72			72	5
Loft		4		4	
Kjeller		3		3	
SUM	**72**	**7**			**5**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken/spisestue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er utgang fra spisestue til balkong på ca. 4,5 m².

Loftsbod merket 8C - H0302 er målt til ca. 4,3 m². Skråtak, gulvareal er større.

Kjellerbod merket 8C - H0302 er målt til ca. 2,5 m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eiers opplysning: Sameiet har hageparseller som omkranser Westye Egebergs gate 8. Seksjonen disponerer parsell som ligger inntil bygningen, synlig fra balkongen. Tilgang til redskapsbod og sykkelbod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er funnet på PBEs digitale side på sakinnsyn. Det er avvik ved at romløsning er endret. Vegger ved kjøkken er fjernet og det er etablert åpen løsning med spisestue i det som tidligere var soverom. Vegg mellom stue og soverom er flyttet og rommene har byttet plass. Det er åpnet i vegg mellom nåværende stue og spisestue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026: Det er langt microsement på eksisterende fliser, glassvegg i dusj og nytt baderomsutstyr i børstet stål. Det er gjort arbeider med elektrisk anlegg. Se eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør
	Atle Hallgeir Faye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	193		12	1236 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Westye Egebergs gate 8 C

Hjemmelshaver
Faye Atle Hallgeir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Rolig beliggenhet i et grøntområde. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt med hageparseller som er disponert av sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596943			

Kommentar
Fellespolise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	01.09.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.09.2026	Fremlagt av kunde	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2026	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.09.2026	Eier påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	03.09.2026	Fremlagt av kunde	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer	26.06.2026	Fremlagt av kunde. datert 01.07.2019 og 26.06.2026.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert.

Forutsetninger

Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler.
Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3 -80 P Professional krysslaser.
Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260271
Addresse	Westye Egebergs gate 8 C		
Postnr.	0172	Sted	OSLO
Selgers navn	Atle Hallgeir Faye		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Etter 2018/2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

453154

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektriske arbeid, sjå punkt 5.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Legge mikrosement og lakk utpå eksisterande fliser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Eigeninnsats

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2026 Oppgradering med nytt taklys (lysstoffrør), nytt elstrekk (leidningar), elektrisk avtrekksvifte og fleire uttak for stikkontakt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fagerborg Installasjon AS - Nelfo. Dokumentasjon av det tekniske anlegget - Nelfo. Risikovurdering - Nelfo. Rapport frå sluttkontroll

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Styret i sameiget har vedtatt å gjennomføre kontroll i alle leilegheiter i Westye Egebergs gate 8 av sluk, vassrøyr og radiatorar.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Kontroll vil bli utført i september 2026 (etter utfylling av eigenerklæringsskjema).

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2019 Fullstendig oppgradering av el-anlegget i samband med innflytting.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

BB Elektro - Dokumentasjon av det elektriske anlegget, Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg - Rapport frå sluttkontroll - Rapport frå risikovurdering - Garantiskjema varmekabel - Kursfortegnelse

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Sameiget har hageparsellar som omkransar bustadblokka. Seksjonen disponerer parsell som ligg inntil bygningen, synleg frå balkongen.Tilgang til reidskapsbod og sykkelbod.Det er laga oversikt over arbeid og leverandørar til oppgradering/oppussing.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.09.2026

Signert av *Atle Hallgeir Faye*

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Westye Egebergs gate 8C, 0172 OSLO**	
Dato for energimerking **06.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346265**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80538049**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **193**
Seksjonsnummer **12**	Brukseiningsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarma bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år **198,63 kWh/m²**

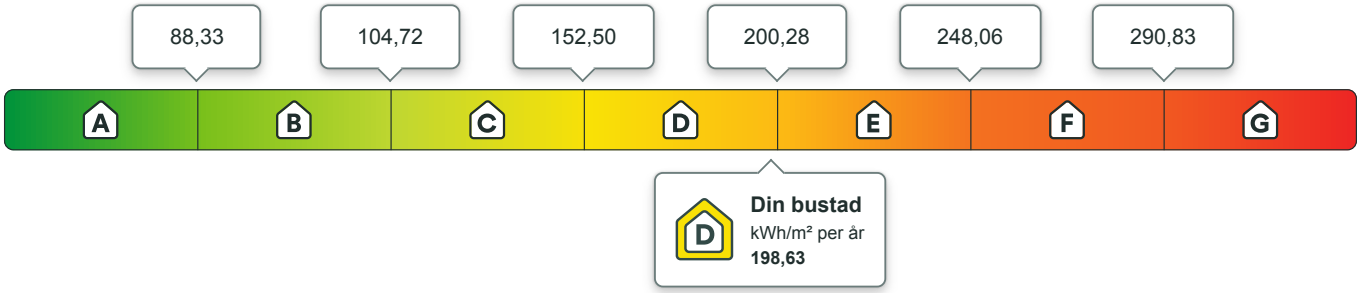
Westye Egebergs gate 8C, 0172 OSLO

Energi

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år	kWh/m² per år
25 565,85	**198,63**

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no

Westye Egebergs gate 8C, 0172 OSLO

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindauge **Ja**	Golv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetal **Nei**

Westye Egebergs gate 8C, 0172 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 27: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 28: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260271 . Vår ref.: 7069-1-112 Dato: 31.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B og 8
Organisasjonsnr:	983597378
Seksjonseier:	Faye, Atle Hallgeir
Medeier:	
Leilighetsnummer:	112
Adresse:	Westye Egebergs Gate 8 C, 0172 OSLO
Seksjonsnummer:	112
Gnr.	218
Bnr.	193

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6596943.
- 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.

Styret har besluttet å øke kategoriene for Bod og strøm med 4,5% fra 01.01.25. Oppvarming øker med 26% fra 01.01.25. Kategorien Felleskostnader øker med 16,5% fra 01.01.25
Gateparkering. Styret skal ha e-mail adresse og telefonnummer til kjøpere. Sameiet har ingen gyldig sameierbrøk. Det skyldes at sameiet består av 2 stk. sameier som har eksistert i samdrift i mange år. Fordeling av lån må således skje i tråd med tidligere lån. Boligsameiet har to forskjellige bruksnr. 191 og 193. Pass på dette ved tinglysning. Nøkler og skilt bestilles av styret. Etter vedtak i 2021, skal FK økes i samsvar med KPI hvert år. Styret informerer i årsmøtet 2024 at det kan komme kostnader på mellom 1-2 MNOK for utredning og reperasjon av rør under 7 og 8. Årsmøte 2025 besluttet kapitalinnkalling pålydende 1.175.000,- for nedbetaling av deler av lånet

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208411896
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	4 612 328,00
Innfrielsesdato:	30.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 6 499,47,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 816,11	
Oppvarming	1 683,36	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	175,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 404,-
Annen formue:	19 173,-
Gjeld:	145 680,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208411896
Restsaldo:	144 685,81
Kapitalkostnader:	731,63
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 144 685,81,-, 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 Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

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/Trygve Riiser Gundersen, e-post: westyeegebergsgt7og8@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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7069
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:00, Sted blir varslet beboerne på vibbo/sms.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Salg av fellesareal for innlemmelse i seksjon 5
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7069 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

Sak 7

Salg av fellesaereal for innlemmelse i seksjon 5

Forslag fremmet av:
Kristoffer Sekkelsten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På årsmøtet i 2025 fremmet styret en sak om salg av kjellerareal (17,25 m²) i 8A for innlemming i vår leilighet (seksjon 5). Saken fikk 12 stemmer for og 9 mot, men falt da det kreves to tredjedels flertall.

På bakgrunn av tilbakemeldingene fra fjorårets møte ønsker vi å legge frem et revidert forslag til arealutvidelse ved kjøp av fellesareal til innlemmelse i vår leilighet. Vi har gjennomgått innvendingene fra forrige årsmøte og fremmer i år en revidert sak som adresserer disse fullt ut:

1. Grunnet kritikk mot at styret var involvert og fremmet saken vår i fjor, velger vi i år å fremme forslaget på egenhånd.
2. For å imøtekomme argumentet om at sameiet burde selge mest mulig av det aktuelle kjellerarealet ved et eventuelt salg, har vi i det reviderte forslaget inkludert gangarealet utenfor berørte boder. Slik oppnås en mer effektiv utnyttelse av kjellerarealet. Arealet i det reviderte forslaget tilsvarer 25m² bruksareal.
3. Det ble foreslått å beholde kjelleren som tilfluktsrom. Vi har undersøkt dette nærmere og funnet ut at arealet hverken er tilrettelagt eller dimensjonert som tilfluktsrom etter gjeldende forskrift. Viser til «Forskrift om tilfluktsrom» i Lovdata (https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-03-15-254). Spesielt dagens mangel på vann, avløp og ventilasjon gjør kjelleren uegnet til lengre opphold.
4. Det ble uttrykt bekymring knyttet til økonomisk risiko og mulige uforutsette kostnader for sameiet. Vi presiserer at vi som utbyggere påtar oss det fulle økonomiske og praktiske ansvaret for prosjektet. Dette innebærer:

- Samtlige kostnader til prosjektering, søknadsprosess og offentlige gebyrer.
- Samtlige byggekostnader og nødvendige tekniske tilpasninger.
- Kostnader til reseksjonering, tinglysning og øvrig formell behandling.
- Vi tar ansvar for skader som skyldes tiltaket, inkludert etablering av dør og vindu i fasaden. Forsikringskostnader knyttet til dette, som egenandel og eventuelle regresskrav, dekkes av oss.
- Oppsummert: Prosjektet skal på ingen måte medføre økonomisk risiko eller kostnad for sameiet.

Seksjonseiere som mister bod, vil få etablert ny bod av tilsvarende eller bedre standard. Dette skjer uten kostnad for de berørte og ferdigstilles før eksisterende bod tas i bruk til utbygging.

Et salg vil gi sameiet en engangsinntekt som kan benyttes til å styrke egenkapitalen eller redusere fellesgjeld, og dermed bidra positivt til sameiets samlede økonomi.

Forslag til vedtak

Sameiet går inn for å selge fellesareal i kjelleren for 240.000,- til seksjon 5.

Vedlegg

2. Westy Egebergs Gate 8 A 0172 OSLO. (1)-3.pdf

3. Brevtakst_Westy_Egebergs_gate_8_A_26.02.2026 (1).pdf

4. Tidsbruk og støyvurdering Vedrørende kjellerutbygging i.pdf

5. WE8 utbygging - Eksisterende og ny bodplan.pdf

6. WE8 utbygging - Ny plan og fasade.pdf

7. retningslinjer utbygging WE8A-rev2.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styremøter: 9
Dugnad: 1

Regnskap og økonomi: Som varslet på fjorårets årsmøte, ble deler av regningen for det store rørarbeidet som ble utført høsten 2024, først fakturert i februar 2025. Denne ventede utgiften kommer derfor på årets regnskap. Dette er den store posten på 844 675 til «hovedentreprenør» som er ført under punktet Vedlikehold på regnskapet (se note 6.). Denne posten, som er i tråd med de ventede totalkostnadene for rørprosjektet, forklarer også hele underskuddet på regnskapet for 2025. Ser vi bort fra denne utgiften går sameiet med et betydelig driftsoverskudd i 2025, i tråd med styrets ambisjon om å styrke sameiets likviditet på sikt.

Vedlikehold: På grunn av at det har vært usikkerhet knyttet til kostnadene rundt utbedring og oppgradering av el-anlegget (se punktet el-kontroll under), og den pressede økonomiske situasjonen generelt etter rørarbeidene i 2024, har vi ikke tatt på oss ytterlige vedlikeholdsinvesteringer i 2025. Det forklarer de lave kostnadene for vedlikehold ellers på regnskapet, ut over posten knyttet til rørarbeidene.

Kapitalinnkalling: Kapitalinnkallingen som ble vedtatt på fjorårets årsmøte ble ikke gjennomført før i januar 2026, og slår derfor ikke ut på det foreliggende regnskapet. Kapitalinnkallingen ble for øvrig gjennomført uten problemer, og styret vil igjen gjerne takke sameierne for fleksibiliteten og samarbeidsviljen i forbindelse med dette. Midlene som ble innbetalt vil gå til nedbetaling av lån, noe som vil redusere finansielle kostnader noe for neste regnskapsår, og generelt styrke sameiets likviditet og lånekapasitet. Styret er tilfredse med at vi på grunn av den planlagte kapitalinnkallingen har kunnet holde felleskostnadene uendret gjennom styreperioden.

El-kontroll og oppgradering av el-anlegg: Den viktigste vedlikeholdsmessige oppgaven for styret i denne perioden har vært gjennomføring av lovpålagt el-kontroll, samt utbedringer og oppgraderinger som følge av denne. Etter en anbudsrunde med mulige leverandører ble kontrollen gjennomført av Fagerborg elektriske i november 2025. Under kontrollen ble det påpekt en serie mindre feil som sameiet var pålagt å rette opp, i tillegg til enkelte ytterligere anbefalte tiltak. Styret har valgt å gå videre med de to viktigste og mest kostnadseffektive av disse anbefalte tiltakene, nemlig oppgradering til automatsikringer i hele sameiets fellesanlegg, samt brannsikring av hovedtavlene i begge bygninger. Både obligatoriske og valgfrie el-arbeider vil bli gjennomført i løpet av forsommeren 2026. Slik det ser ut nå, vil arbeidene kunne gjennomføres innenfor rammene av det vanlige vedlikeholdsbudsjettet i 2026.

Avtaler: Sameiet har avtaler med OBOS som forretningsfører, Bøtteballetten som står for renhold, Bygårdsservice som leverer vaktmestertjenester og Telia som leverandør av internett og TV. Vi er tilfredse med Bøtteballetten. Også i år har det vært enkelte problemer med oppfølging av vaktmesterarbeidet fra Bygårdsservice side, men etter møter og innskjerping av rutiner fra styrets side sommer og høst 2025, har dette fungert bedre. Vi har fått tilsagn om at sameiet vil kunne krediteres arbeid framover som kompensasjon for forsinkelser i tidligere arbeid, men det gjenstår å gjøre en konkret avtale her.

Vi er også tilfreds med OBOS som forretningsfører, og ikke minst infrastrukturen og kompetansen de tilbyr oss, som gjør styrearbeidet svært mye lettere. Vi registrerer imidlertid at det virker som det er mindre rom for assistanse til styret uten ekstrafakturering fra OBOS' side, enn tidligere. Vi mener dette er noe framtidige styrer bør følge med på, også i forbindelse med en eventuell reforhandling av avtalen med OBOS.

Styret mener i tillegg det nå er tid for å reforhandle avtalen med Telia, og eventuelt innhente tilbud fra andre leverandører. Dialog med Telia så langt tyder på at vi kan få forbedret avtalen vår med ca. 40 000 kroner ved en reforhandling. Da vil det også ligge inne en mulighet for å redusere eller fjerne fjernsynstilbudet som del av pakken som dekkes over felleskostnadene. Styret tar gjerne imot innspill på dette siste punktet i forbindelse med årsmøtet.

I forbindelse med forhandlingene rundt el-kontrollen har det også blitt inngått avtale med Fagerborg elektriske som fast elektrikerleverandør for sameiet. Dette gir rabatter både timepris og varer for sameierne – det er bare å opplyse at man tilhører sameiet når man tar kontakt med dem.

Informasjon og rutiner: Styret har ønsket å bedre informasjonsarbeidet overfor sameierne. Derfor har det blitt sendt ut to informasjonsskriv til beboerne i løpet av perioden med oppdateringer om styrets arbeid.

Dessverre var det ikke teknisk mulig å videreføre den tidligere styremailen, slik at styret har vært henvist til OBOS' system for styremail. Denne mailen tilbyr ikke varsling av styremedlemmene til egen mail, dette har dessverre ført til litt mangelfull oppfølging av styremailen i perioder. Dette bør bedres i kommende styreperioder.

System for styrearbeid og rutiner digital arkivering som ble opprettet av forrige styreformann har blitt videreført i perioden, og har fungert godt.

Kostnadsstyring: Som del av det løpende arbeidet for kostnadsstyring, anbefalte det forrige styret at man i løpet av denne styreperioden skulle utrede mulighetene dels for å innføre en øvre temperaturgrense for den felles oppvarmingen, dels for å ta stasjonært fjernsyn ut av sameiets felles pakke for TV og internett. Om reforhandling av avtalen med Telia, se punktet om avtaler over. Når det gjelder innføring av temperaturgrense, antyder vår rørleggerleverandør Pentex at det kan ligge en årlig besparelse på opp til 25 000 kroner pr. grad som senkes for sameiet som helhet. Kostnadene for installering av termostat vil være en engangsinvestering på anslagsvis 80 000–100 000 kroner. Styret er i tvil om hva som er best strategi videre på dette punktet, og tar gjerne imot innspill på årsmøtet. Styret har ellers vedtatt å gå over til Norgespris, dette vil bli effektuert fra sommeren 2026.

Generelt: Styrets arbeidskapasitet har vært noe redusert i perioden som har gått, primært på grunn av sykemelding hos styreleder ifbm. en ryggoperasjon. Som en følge av dette har det vært begrenset hva styret har kunnet sette i gang av større prosjekter ut over oppfølging av løpende arbeid. Arbeidet med oppdatering av styrets vedtekter som ble påbegynt i 2024/2025 (se fjorårets årsmøtepapirer) har dessverre ikke blitt videreført i denne styreperioden, og må derfor gjøres ferdig i kommende periode. Det har blitt arbeidet løpende med rutiner for brannvern og HMS, dette vil ble fulgt opp med et skriv til beboerne om brannvern før sommeren.

ANNEN INFORMASJON AV INTERESSE FOR SAMEIERNE

Plan for kontroll av sluk, radiatorer og vann/avløp: For å følge opp sameiets kontrollansvar for varmeanlegg, vann og avløp samt sluk på badene, vil det i styrets regi gjennomføres befaringer med rørlegger i alle seksjonene i løpet av 2026. Styret vil ta kontakt med sameierne om dette i løpet av forsommeren 2026.

Isolering av fjernvarmerør: Det er betydelig varmelekkasje fra fjernvarmerør i fyrrom i nr. 8. Styret har derfor bedt rørlegger om anbud på ytterligere isolasjon av disse rørene. Hvis det er rom for det på vedlikeholdsbudsjettet etter arbeidene som skal gjøres med el-anlegget, vil disse isolasjonsarbeidene bli gjennomført i løpet av høsten 2026.

Vedlikeholdsarbeider på sikt: Styret vurderer vedlikeholdssituasjonen i sameiet som god, ikke minst etter investeringene som er gjort på rørsystemet de siste årene. Oppgraderinger av vinduene samt potensielle arbeider på taket er de neste større vedlikeholdsarbeidene som antageligvis står for tur. Her bør det gjennomføres befaringer i kommende styreperiode slik at man får oversikt over hvor mye et slik arbeid haster, og hva som eventuelt bør prioriteres.

SE WESTYE EGEBERGSGT 7A/B OG 8
ORG.NR. 983597378, KLIENTNR. 7069

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 427 856	2 048 292	2 428 000	2 428 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 427 856**	**2 048 292**	**2 428 000**	**2 428 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-10 898	-6 065	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-112 043	-106 925	-113 000	-118 085
Konsulenthonorar		-24 514	-58 422	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-874 864	-2 102 311	-310 000	-300 000
Forsikringer		-172 114	-149 038	-173 000	-193 760
Kommunale avgifter	7	-260 378	-228 137	-285 000	-298 875
Energi/fyring	8	-529 760	-545 115	-582 000	-502 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 930	-185 067	-194 000	-199 820
Andre driftskostnader	9	-262 922	-247 960	-179 000	-181 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 486 881**	**-3 697 500**	**-1 928 000**	**-1 886 510**
DRIFTSRESULTAT		**-59 025**	**-1 649 208**	**500 000**	**541 490**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 570	5 764	0	0
Finanskostnader	11	-331 657	-193 374	-407 000	-233 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-326 087**	**-187 610**	**-407 000**	**-233 000**
ÅRSRESULTAT		**-385 112**	**-1 836 817**	**93 000**	**308 490**
Overføringer:					
Udekket tap:		-385 112	-1 836 817		

BESKYTTET

SE WESTYE EGEBERGSGT 7A/B OG 8
ORG.NR. 983597378, KLIENTNR. 7069

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		1 030 179	1 030 179
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 030 179**	**1 030 179**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 708	168
Forskuddsbetalte kostnader		56 155	47 496
Driftskonto OBOS-banken		624 588	1 502 566
Sparekonto OBOS-banken		57 200	55 272
SUM OMLØPSMIDLER		**745 651**	**1 605 502**
SUM EIENDELER		**1 775 830**	**2 635 681**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 008 413	-2 623 301
SUM EGENKAPITAL		**-3 008 413**	**-2 623 301**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 644 035	4 690 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 644 035**	**4 690 307**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 608	41 322
Leverandørgjeld		94 882	525 483
Påløpte renter		1 718	1 871
SUM KORTSIKTIG GJELD		**140 208**	**568 676**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 775 830**	**2 635 681**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Se Westye Egebergsgt 7a/b Og 8

Trygve Riiser Gundersen/s/ Anne-Margrete Berentsen/s/ Erik Schøyen Solem/s/

BESKYTTET

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

Bod	12 048
Oppvarming	572 095
Felleskostnader	1 842 201
Strømuttak	1 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 427 856**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5

BESKYTTET

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-10 898
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 898**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-844 675
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-844 675**
Drift/vedlikehold bygninger	-16 747
Drift/vedlikehold elektro	-7 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 442
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-874 864**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-190 468
Renovasjonsgebyr	-69 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-260 378**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-26 670
Fjernvarme	-503 090
SUM ENERGI / FYRING	**-529 760**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Annen leiekostnad	-63 000
Vaktmestertjenester	-129 785
Renhold ved firmaer	-61 613
Andre driftskostnader	-672
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-400
Porto	-25
Kontingenter	-70
Bank- og kortgebyr	-2 834
Øreavrunding	-16
Velferdskostnader	-505
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-262 922**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 949
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 928
Andre renteinntekter	693
SUM FINANSINNTEKTER	**5 570**

NOTE 11

BESKYTTET

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-331 597
Renter på leverandørgjeld	-60
SUM FINANSKOSTNADER	**-331 657**

NOTE 12
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 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-4 694 402	
Nedbetalt tidligere	4 095	
Nedbetalt i år	46 272	
		-4 644 035
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 644 035**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EB7MN-5XA6L-1E1JE-Z8PQM-737OF-JQHEU

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-11 13:04:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EB7MN-5XA6L-1E1JE-Z8PQM-737OF-JQHEU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Verditakst

- Westye Egebergs Gate 8 A, 0172 Oslo
- Oslo Kommune
- # Gnr: 218 Bnr: 193 Snr: - Leil: -
- # Byggeår 1936



Rapportdato: 08.07.2024 Oppdragsnummer: 0301-/218/193/0/0 Befaringsdato: 02.07.2024
Firma: Stor Oslo Takst Og Bemanning AS Org: 929616936 Sertifisert Takstmann: Helge Gerhardsen

Verditakst på eiendommer og boliger

Innledning
Verditakst er en nøkkelfaktor i eiendomsmarkedet, både for kjøpere, selgere, finansinstitusjoner og forsikringsselskaper. En nøyaktig verditakst gir en realistisk vurdering av verdien på en bolig eller eiendom og danner grunnlaget for mange økonomiske beslutninger.

Hva er verditakst?
Verditakst er en profesjonell vurdering av verdien til en eiendom eller bolig. Denne vurderingen utføres av kvalifiserte fagpersoner, ofte kalt takstmenn, som bruker forskjellige metoder og teknikker for å fastsette en eiendoms markedsverdi. En nøyaktig verditakst er essensiell for å sikre at eiendommer kjøpes og selges til rettferdige priser, og den brukes også i sammenhenger som låneopptak, forsikring, og skatteberegning.

Formål med verditakst

Verditakst benyttes i mange ulike sammenhenger:

- **Kjøp og salg**: For å fastsette en realistisk markedsverdi som både kjøper og selger kan enes om.
- **Låneopptak og refinansiering**: Banker krever verditakst for å avgjøre hvor mye de kan låne ut med sikkerhet i eiendommen.
- **Forsikring**: For å bestemme forsikringspremier og erstatningsbeløp ved skade eller tap.
- **Arv og skifte**: For å fordele verdier rettferdig mellom arvinger.
- **Skatteberegning**: For å fastsette skattemessig verdi av eiendommen, som påvirker formuesskatt og gevinstbeskatning. ger om kjøp, salg, finansiering, forsikring eller andre formål.

Faktorer som påvirker verditakst

Verdien av en bolig eller eiendom påvirkes av en rekke faktorer. De viktigste inkluderer:

- **Beliggenhet**: Beliggenhet er ofte den viktigste faktoren i eiendomstaksering. Eiendommer i attraktive områder med god infrastruktur, nærhet til skoler, butikker, offentlige transportmidler og andre fasiliteter har vanligvis høyere verdi. Områder med lav kriminalitet og gode nabolag vurderes også høyere.
- **Tilstand og alder**: Eiendommens fysiske tilstand og alder spiller en stor rolle. Nyere og velholdte eiendommer har ofte høyere verdi enn eldre, dårlig vedlikeholdte eiendommer. Oppdaterte fasiliteter og moderne standarder på innredning og tekniske installasjoner kan øke verdien betydelig.
- **Markedsforhold**: Generelle økonomiske forhold og tilstanden på eiendomsmarkedet påvirker verdien. Høykonjunktur kan føre til høyere verdier, mens lavkonjunktur kan redusere verdiene. Markedsdynamikken, inkludert tilbud og etterspørsel, spiller en viktig rolle.
- **Reguleringer og planer**: Kommunale reguleringsplaner og fremtidige utviklingsplaner kan ha stor innvirkning på eiendommens verdi. For eksempel kan planer om nye infrastrukturprosjekter, som veier eller kollektivtransport, eller kommersielle utviklingsprosjekter i nærområdet øke eiendommens verdi.
- **Størrelse og utforming**: Størrelse, romfordeling og utforming av eiendommen påvirker også verdien. Store tomter og boliger med mange rom og funksjonelle løsninger verdsettes høyere. God planløsning og brukervennlighet spiller en viktig rolle.
- **Energistandard og miljø**: Eiendommer med høy energistandard, lavt energiforbruk og miljøvennlige løsninger får stadig mer oppmerksomhet og kan ha høyere verdi. Energimerking og miljøsertifisering kan være viktige faktorer.

Ulike typer verditakst

Det finnes flere spesialiserte typer verditakst, avhengig av hva som skal vurderes:

- **Boligtaksering**: Spesifikt for boligeiendommer. Viktig ved kjøp, salg og refinansiering av boliger. Boligtaksering tar hensyn til faktorer som beliggenhet, tilstand, størrelse og markedstrender.
- **Næringseiendom**: For kommersielle eiendommer som kontorer, butikker og fabrikker. Fokus på eiendommens evne til å generere inntekt og dens kommersielle verdi.

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver

Adresse	Gnr	Bnr	Festegrunner	Seksjonert	Bolignummer
Westye Egebergs Gate 8 A	118	193	Nei	Ja	8 A

Post.nr	Poststed	Kommune	Område/bydel
0172	Oslo	Oslo	St. Hanshaugen

Rekvirent
Helge Gerhardsen

Hjemmelshaver(e)	F.nr	Eiendomsbrøk
-	-	-

Til stede/opplysninger gitt av	Besiktigelsesdato
Helge Gerhardsen, Takstmann	02.07.2024

Premisser – Generelle opplysninger
Dette er en verditakst, utarbeidet med henblikk på verdisetting av normal markeds og låneverdi. Taksten må ikke forvekslet med våre tekniske rapporter som boligsalgsrapporten og tilstandsanalyse, som utarbeides med henblikk på eiendommens tekniske forhold, mangler og eventuelt svekkelser. Grunnbokbladet er ikke kontrollert med hensyn på heftelser av økonomiske art. Finansinstitusjoner må på egent initiativ kontrollere grunnboken. Det anbefales eventuelle kjøpere å studere tidligere utarbeidet boligsalgsrapport nøye, for å danne seg bilde av fremtidig vedlikeholdsbehov.

Sammendrag
3
Kunde ønsker en verdivurdering på rå kjeller som brukes til boder og gang i dag.
- Kjeller del som ønsket kjøpt består av, 3 boder i panelt utførsel og en gang. Bodene har «lettvegger i tre panel». Kjeller med betongvegger, betonggulv og betong himling.
- Bodene er til sammen ca 17,25m2. Hver bod er ca 5,75m2.
- Kjeller del som ønsket verdivurdering på, består av 3 boder å 1 gang og er ca 25m2 totalt. Takhøyde er ca 2,65m.
- Det kommer til og koste et sted mellom 30 000-45 000kr for hver m2 med å innrede kjeller med bad, oppholdsrom og eget inngangsparti med ytterdør. Alt av elektro, rør, gulv, vegger, himlinger, inngangsparti og ventilasjon må fornyes.

BRA-e: Boder 3stk og 1 gang.

Byggemåte
Boligbygg fundamentert med betong, yttervegger i betong med teglstein fasader. Etasjeskiller med betongdekke, vinduer med 2 lags isolerende glass i alu/tre ramme. Saltak konstruksjon med antatt tekket med takstein. Utvendig takrenner i lakkert stål. Boligbygg uten heis. Boligbygg med 1 loft, 3 Etasjer og 1 kjeller/underetasje.

Reguleringsmessige forhold
Området er regulert til boligformål.

Eiendommens tomt

Tomteareal m2	Type tomt	Festetidens	Seksjonert	Kulturminner	Årlig festeavgift
1 244,4m2	Grunneiendom	Nei	Ja	Nei	-

Tomt / område / miljø
TOMT:
Sentralt og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen,
med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i skrått terreng.

Tomtens beskaffenhet
Opparbeidet tomt med plen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett. Avkjørsel fra kommunal asfaltert vei.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab. – ombyge år
A	Boligbygg	1936	-

Likningsverdi (år)	Kjøps år	Kjøpesum / Kostpris
-	-	-

Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring
-	-	-

Arealer

Etasje	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	Balkong/Terrasse TBA	Ikke måler verdig areal ALH	Gulvareal GUA
Bod(er)		17,25m2				
Gang		7,75m2				
Totalt		25m2				

Lovlighet

Bygningstegninger
Det foreligger ikke godkjente, og bygge meldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller
Det foreligger synlige avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagens byggetekniske forskrifter.

Nyere håndverkertjenester
Det er ikke dokumenterte håndverkertjenester som er blitt utført de siste 5 årene.

Heftelser:
Grunnbokbladet er ikke kontrollert med hensyn på heftelser av økonomiske eller ikke økonomiske art. Finansinstitusjoner eller eventuelle kjøpere, må på eget initiativ kontrollere grunnboken.

Servitutter:
Det er ikke innhentet utskrift av grunnboken og følgelig ikke kontrollert om det foreligger heftelser av økonomisk eller ikke økonomisk art. Finansinstitusjoner eller eventuell kjøper, må på eget initiativ kontrollere grunnbok for heftelser.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut ifra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: Kr 625 000,-

Underskrifter

Sted og dato
Frogner Lillestrøm 08.07.2024

Takstmann
Helge Gerhardsen

Dokumentkontroll

Fremlagt
Nei
Vedlagt
Nei

Verdivurdering av kjellerlokaler

Westy Egebergs gate 8 A

0172 Oslo

Gnr: **218** Bnr: **193** Snr: **5**



Bygningssakkyndig
Narve Helle

Rapport kode: *120230*
Opprettet: *26.02.2026*
Utskrift: *26.02.2026*

Murmester og Takstmann Narve Helle AS

Foretaksnr.: 915825710
Adresse: Selma Ellefsens vei 6
0581 Oslo
E-post: post@narvehelle.no
Telefon: 90048030

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Innledning

Rapporten

Dokumentet er en rapport for fritekst. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Bygningssakkyndig - Narve Helle

Bygningssakkyndig

Murmester og Takstmann Narve Helle

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Premisser og forutsetninger

Premisser

Premissene fra oppdraget er opplysninger som er gitt fra rekvirent

Forutsetninger

Panteattest samt eiendommens dokumenter i kommunen er ikke kontrollert.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kristoffer Sekkelsten **Rekvirert dato:** 25.02.2026

Besiktigelse

Til stede: Kristoffer Sekkelsten
Narve Helle

Besiktigelsesdato: 25.02.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Verdivurdere kjøp av del av fellesareal under seksjon 5.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Westy Egebergs gate 8 A, 0172 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
218	193	5

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anna Irene Skei Sekkelsten
Kristoffer Sekkelsten

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Beskrivelse

Verdivurdering av kjellerlokale

Innledning

Bygningen er oppført i 1936 etter datidens byggeskikk, med fire etasjer og kjeller. Bygget er satt opp i betong med utvendige teglstensfasader. Yttervegger i kjeller er i betong som delvis er pusset. Innvendige i kjeller er vegger i betong som er pusset og malt.
Eiendommen ligger sentralt til på St. Hanshaugen, med gang avstand til sentrum. Kort vei til trikk, buss og jernbane.
De aktuelle arealene er tenkt til boligareal.

Arealberegning

Arealene som er vurdert ligger under seksjonen 5 til 1. etg. Arealet består i dag av 3 boder og gangareal.
Skillevegg mellom gang og bodareal er bærevegg. Arealet benyttes i dag som fellesareal/boder.
Arealet ligger mot yttervegg og delvis under terreng. I ytterveggene i befart bod er det et mindre vindu og i felles gang.
Beregning av areal er beregnet fra ytterveggenes innvendige liv, og er beregnet til 25 m2 BRA.

Bilder



Viser felles gang



Viser en av 3 boder som ble befart ved befaring.

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Verdivurdering

Jeg vil i det etterfølgende benytte som fremgangsmåte den såkalte tomteverdibelastningen som bakgrunn for ansettelse av verdi på kjellerlokalene. Det er etter min oppfatning ganske klart at verdien av kjellerlokalene ikke kan sammenlignes med verdien av arealene i bygget for øvrig. Med bakgrunn i at kjellerlokalene har et begrenset salgsmarked, ansetter jeg verdien som følger.
Normal markedspris for fullverdige areal er kr 80 - 110.000,- pr m2 BRA, mens areal i kjelleretasjen ferdig innredet ansetter jeg skjønnsmessig til kr 45 – 60.000,- pr m2 BRA.
Produksjonskostnadene for innredning av kjellerlokalene kalkuleres til kr 35.000,- pr m2 BRA.

Konklusjon

Med bakgrunn i det forestående ansettes verdien av kjellerarealet til kr 240.000,-. -Tohundreogførtitusenkroner-

Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tegninger	25.02.2026	Plantegning av eksisterende plan i 1. og kjellerlokaler
Tegninger	25.02.202566	Plantegning av foreslått løsning i 1. og kjellerlokale.

Signatur

Signatur

Oslo - 26.02.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG NARVE HELLE

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Tidsbruk og støyvurdering Vedrørende kjellerutbygging i (Westye Egebergs Gate 8)

Byggmester A. Øisang AS har fått en forespørsel av Anna & Kristoffer Sekkelsen, om og si noe om tidsbruk og støy vedrørende en evt. oppussing og utvidelse av deres leilighet i Westye Egebergs gate 8.

Vurderinger er som følger

Utfra den beskrivelsen og tegninger som er gitt vil prosjektet ha en tidsramme på 10 til 12 uker.

Arbeidet som vil gi mest støy er betongsaging av utsparing i dekket for trapp, samt betongsaging av nye åpninger til vinduer og dører i kjeller etasje.

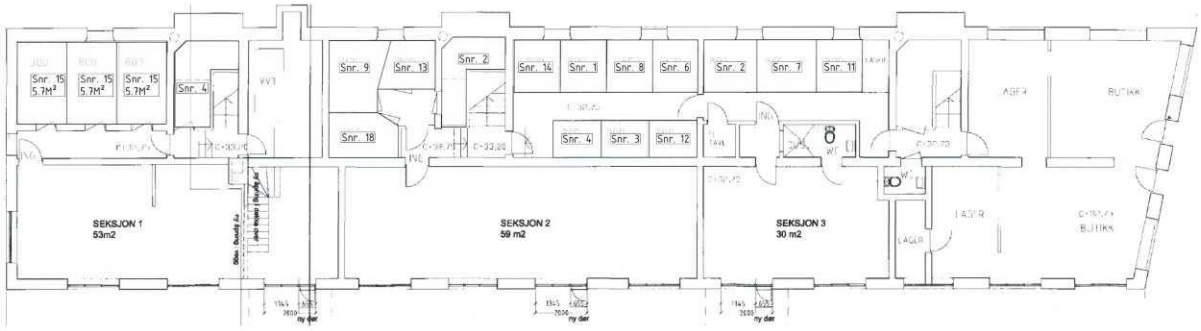
Dette arbeidet tar ca. 1 uke og man må regne med en del støy mellom klokken 9 og 15. Det kan evt. gjøres avtaler om når dette arbeidet passer best utført for og hensynta naboer.

Det kommer til og være noe trafikk av kranbiler og det kommer til og stå noen sekker som vi fyller med avfall. Sekken plasseres så de står minst mulig i veien for beboere.

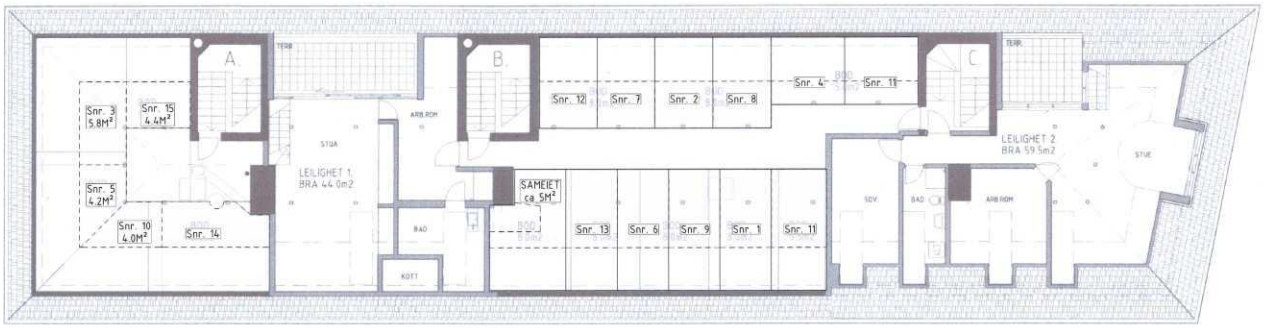
Det kan også bli behov for liten gravemaskin som vi heiser inn med kranbil eller på annen skånsom måte for og gjøre minst mulig skade på vegetasjon etc..

Hilsen Byggmester A. Øisang As

Audun Øisang

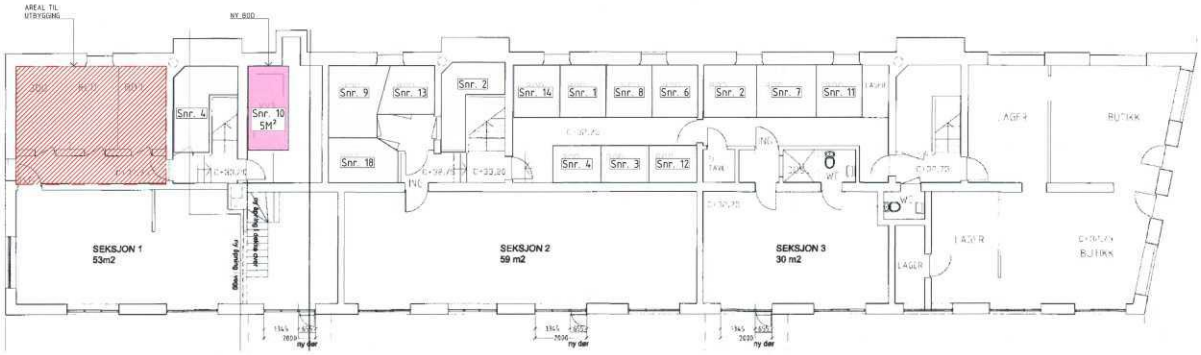


PLAN KJELLER 1:200 (A4)

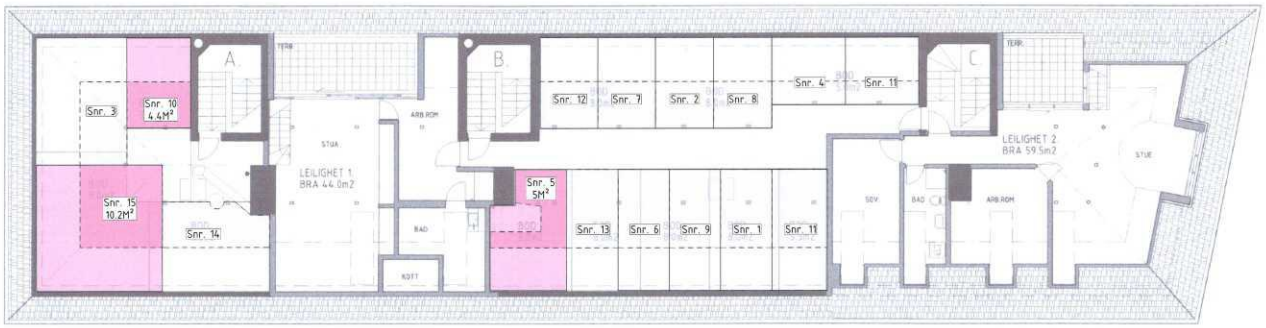


PLAN LOFT 1:200 (A4)

AREALER EKSISTERENDE BODPLAN				
Sekjson	Eier	Bod kjeller	Bod loft	Bodareal total
5	SEKKELSTEN	5.7	4.2	9.9
10	SCHEI	5.7	4	9.7
15	BAKKA	5.7	4.4	10.1

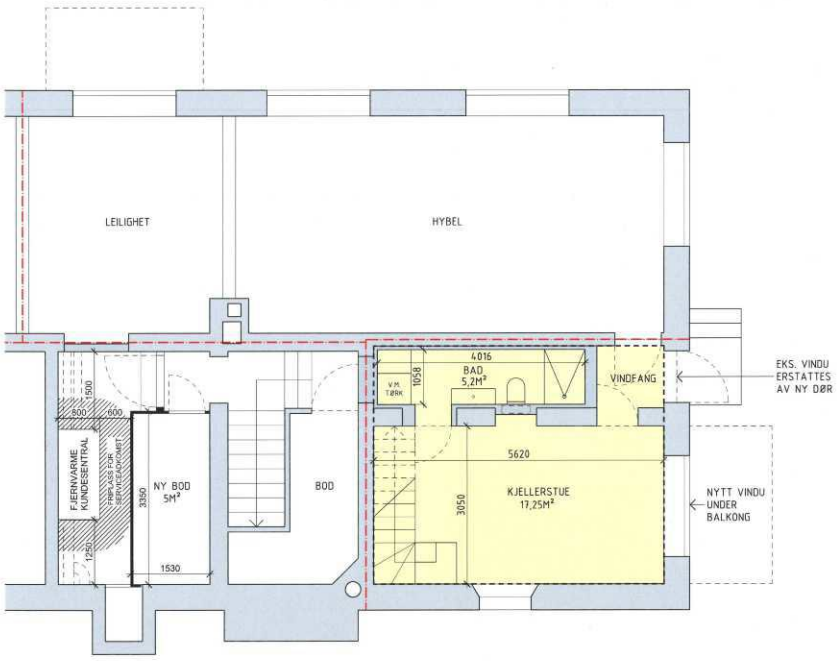


PLAN KJELLER 1:200 (A4)

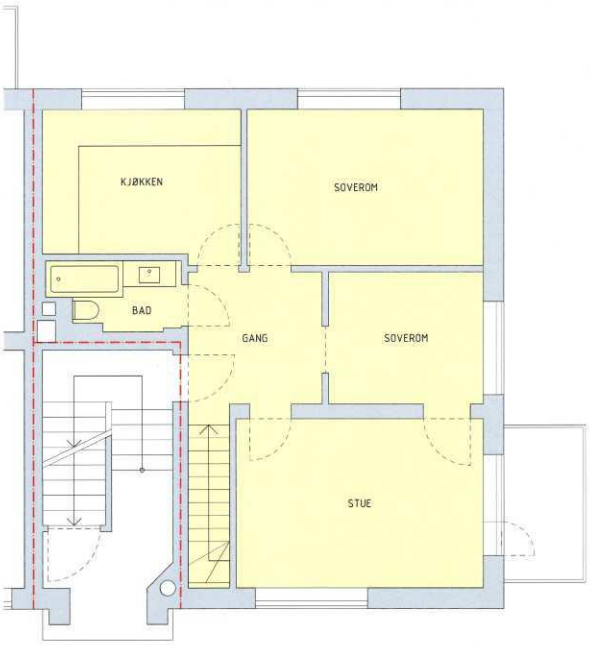


PLAN LOFT 1:200 (A4)

AREALER NY BODPLAN					
Sekjson	Eier	Bod kjeller	Bod loft	Bodareal total	Differanse
5	SEKKELSTEN	0	5	5	-4.9
10	SCHEI	5	4.4	9.4	-0.3
15	BAKKA	0	10.2	10.2	0.1



PLAN KJELLER 1:100 (A4)



PLAN 1. ETG 1:100 (A4)



KJELLERUTBYGGING
WESTYE EGEBERGS GATE 8

OPPRISS SYD FASADE 1:100 (A4)
FORESLÅTT LØSNING

25.02.2026
ANNA & KRISTOFFER SEKKELSTEN

1. Generelt

1.1. Bakgrunn

Sameiet består av to bygninger med totalt fem oppganger. Hver oppgang har tre etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Her presenteres retningslinjer for utbygging av kjellerareal under seksjon nr. 5.

1.2. Prinsipper og ansvarsbegrensning

Utbyggingen skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Sameiet har intet ansvar for å garantere at kjellerarealene er egnet for utbygging.
Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av utbygger de første fem årene etter at ferdigattest er utestedt. Etter fem år skal utbygger eller etterfølger fremlegge attest på at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens.

2. Byggeprosessen – formelle og praktiske forhold

2.1. Før bygging kan starte

2.1.1. Nabovarsel

Utbygger skal sende skriftlig nabovarsel til beboere i samme oppgang der det informeres konkret om utbyggingen og fremdriftsplan.

2.1.2. Fastsettelse av kjøpesum

Før eventuelt salg av fellesareal til utbygging, skal det fremlegges en oppmåling samt en verdivurdering eller takst av det aktuelle arealet for sameiermøtet. Denne verdivurderingen danner grunnlag for kjøpesummen som avgjøres i sameiermøte. Dersom styret finner det nødvendig, kan det pålegge utbygger å innhente en ny verdivurdering før inngåelse av endelig avtale. I slike tilfeller skal kjøpesummen fastsettes til gjennomsnittet av de to verdivurderingene.

2.1.3. Søknad om byggetillatelse

Utbygger må selv søke Plan- og bygningsetaten om byggetillatelse. Søknaden kan ikke sendes før styret har godkjent tiltaket det søkes om.

2.1.4. Byggherre

Utbygger er alene ansvarlig ovenfor offentlige myndigheter som byggherre.
Tiltakshaver står ansvarlig for alle økonomiske aspekter ved utbyggingen.

2.1.5. Ansvarshavende / utførende

Utbygger må selv fremskaffe ansvarshavende i gitt tiltaksklasse for utbyggingen.
Utførende firmaer bør ha sentral godkjenning og må ha ansvarsrett ved søknadspliktige arbeider til Plan- og bygningsetaten. Dette må kunne dokumenteres ovenfor styret ved behov.

2.1.6. Gebyrer
Utbygger må dekke alle gebyrer til offentlige myndigheter og eventuelle andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeidene.

2.1.7. Byggestart
Byggearbeidene kan først starte etter kontraktinngåelse mellom styret og utbygger. Arbeidene kan ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Kontraktinngåelsen kan finne sted etter mottak av følgende:

- Kopi av søknad om tillatelse med underbilag til Plan- og bygningsetaten.
- Kopi av igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser og uttalelser.
- Ett eksemplar av avtale om utbygging undertegnet av seksjonseier og styret.
- Fremdriftsplan for utbyggingen

2.2. Byggeperioden

2.2.1. Finansiering
Utbygger betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med utbyggingen og som måtte være et resultat av denne. Dette inkluderer alle kostnader i forbindelse med påbudte brannsikringstiltak på eiendommen.

2.2.2. Praktiske forhold
Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende ordensregler. Denne skal være til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Trappeoppganger skal til enhver tid holdes fri for oppbevaring av materialer og byggavfall.
Sameiets fellesområder skal ikke benyttes som langvarig lagringsplass for byggematerialer og lignende. Styret kan kreve fjerning av materialer/avfall som har vært oppbevart på fellesarealer utover det som anses nødvendig for byggeprosessen.

2.2.3. Ansvar for skade
Utbygger er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på sameiet og tredjemanns eiendom. Ansvaret omfatter både direkte og indirekte økonomisk tap. Utbygger plikter å reparere ødeleggelser og yte erstatning.

2.2.4. Krav om standard
Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelsen og gjeldende kvalitetsstandarder. Alt arbeid som utføres skal være fagmessig og lovlig utført. Arbeidet skal oppfylle gjeldende bygningsmessige forskrifter. Innleide håndverkere skal være autoriserte og arbeidene skal utføres forskriftsmessig. Styret skal orienteres om oppføring i merverdiavgiftregisteret.
Utbygger skal, ved behov, dekke kostnader til nødvendig drenering (punktdrenering) som følge av utbyggingen.

2.2.5. Omfordeling av boder
Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å omfordele boder i kjeller

eller loft, skal utbygger besørge dette utført samt dekke eventuelle kostnader.
Opprinnelig bodstørrelse skal i utgangspunktet beholdes for den enkelte beboer etter omfordelingen. Styret kan likevel godkjenne mindre reduksjoner i bodstørrelse.
Nye boder skal ha minst samme standard som eksproprierte. Det skal sikres hensiktsmessig og praktisk adkomst til bodene. Omfordeling av boder må varsles berørte seksjonseiere i god tid. Flyttingen skal medføre minst mulig ulempe for de berørte partene. All omfordeling og nybygging av bodareal må tilfredsstille krav i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.
Dersom det skal flyttes eller etableres bod i rom som inneholder fjernvarmesentral, skal det gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre at temperaturen i rommet oppnår normale verdier. Dette må være dokumentert før omfordeling av boder og byggearbeidene igangsettes.

2.2.6. Rør og ledninger
Ved utbygging må det tas hensyn til gjennomgående rør og ledninger. Det må påsees at tilgangen til disse forblir god, slik at håndverkere og servicepersonell fortsatt kan sørge for utbedring med letthet. Et økt skadeomfang som følge av at ovenfornevnte ikke følges må bli å belaste utbygger eller dennes etterfølger.

2.3. Når utbygging er ferdig

2.3.1. Økning av felleskostnader
Felleskostnadene skal økes i henhold til kontrakten.

2.4. Andre forhold

2.4.1. Frist for ferdigstillelse
Utbyggingsprosjektet skal ferdigstilles innen 18 måneder etter kontraktinngåelse, dog innen 12 måneder etter utbygging er startet.

2.4.2. Befaring
Styret har rett til å arrangere befaringer under utbyggingen og ved ferdigstillelse.

2.4.3. Senere økonomisk ansvar
Utbyggingen må ikke påføre sameiet utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold.
Seksjonseieren plikter å dekke alle utgifter knyttet til utbyggingen.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 7069 **Selskapsnavn:** SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

Organisasjonsnummer: 983597378
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Sted blir varslet beboerne på vibbo/sms.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Andre Dokken er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Harald Lode ble foreslått i møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Bollingmo Lode er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollmerknad

Årsmøte 12. mai 2026 i sameiget Westye Egebergs gate 7 A/B og 8
Protokollmerknad til sak 4 Godkjenning av innkalling

Om innkallinga
Sameigarane har i e-post av 17. februar fått melding om årsmøte 12. mai 2026 kl. 18:00 og med frist til å melde inn saker til årsmøtet innan 2. mars 2026 kl. 12.00.

I sameigets vedtekter, § 11 sameiermøtet står:

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

Årsmøtet 2026 blir avholdt 12. mai, noko som ikkje er i samsvar med vedtektene våre som fastset at det skal skje innan utgangen av april.

Eierseksjonsloven, seier m.a. dette om tidsfristar:

> § 43. *Innkalling til årsmøte*
>
> Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.
> . . .

I høve til at årsmøtetidspunktet 12. mai 2026 kl. 18:00 er det etter eiersesksjonslova eit tidsspenn for å sende ut sakspapir sakspapir mellom 22. april (20 dagar) og 4. mai 2026 (8 dagar).

Innkalling med sakliste og sakspapir er sendt ut av forretningsførar Obos 4. mai kl. 18:08.
Her er den absolutt siste tidsfristen overskiden med 8 minuttar. Først seks timar før møtestart kom det melding om møtestad.

Sameigarane har svært kort tid til å førebu seg til dette årsmøtet. Særleg uheldig blir dette ettersom saklista inneheld ei ikkje førehandsvarsla sak om sal av fellesskapets eigedom, der ei heilt tilsvarande og svært omstridd sak fall på årsmøtet i 2025.

Før årsmøtet 2026 er saka i tillegg mangelfullt utgreidd og einsidig framstilt ettersom det ikkje føreligg tilleggsinformasjon med saksnotat, tilråding eller fyllesgjerande historikk og utgreiing frå styret. Det har gått to månader mellom fristen for at saka er innmeldt (2. mars 2026) og at sameigarane har fått informasjon (4. mai 2026) utan at styret har tilrettelagt noko informasjon eller sakspapir.

Formalia rundt innkallinga gjer at det kan reisast innvendingar om årsmøtet er lovleg innkalla og om saker er nødvendig opplyst og utgreidd for å kunne gjere gyldige vedtak, jf. at det i førearbeida til § 43 i eierseksjonslova, Prop. 39 L (2016-2017), står at:

> "Den rettslige konsekvensen av at fristen ikke overholdes, er at beslutninger på årsmøtet blir ugyldige, dersom noen seksjonseiere påberoper seg feilen."

Om ferdigstilling og utsending av årsmøteprotokoll
Underteikna vil påpeike at det må sendast ut årsmøteprotokoll til alle sameigarane.

Etter årsmøtet 8. mai 2025 fekk ikkje sameigarane tilsendt dette. Først etter etterlysing - og purring - frå ein sameigar vart det, mange veker etter årsmøtet, sendt ut protokoll via Vibbo.

Praksisen etter årsmøtet 2025 er i strid med intensjonen i eierseksjonslova, § 53. Protokoll fra årsmøtet:

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

Det er kritikkverdig at sameigarane ikkje raskt blei orientert om resultatet av ei omstridd sak med forslag om sal av sameigets eigedom og eit svært viktig årsmøtevedtak som innhenting av kapital frå sameigarane. Sein informasjon og saksbehandling om kapitalinnhentinga på ca.1.175 MNOK som i årsmøtevedtaket var føresett skje i november 2025 blei då også seinare utsett til februar 2026, noko som har gitt sameiget heilt unødvendige rentekostnader i tre månader, ei renteinntekt til Obos-banken som er långjevaren til sameiget.

Oslo, 12. mai 2026
Atle Faye

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt. Årsmøtet godkjenner regnskapet gitt at det distribueres revisjonsberetning i ettertid.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Salg av fellesareal for innlemmelse i seksjon 5

Fremmet av: Kristoffer Sekkelsten

På årsmøtet i 2025 fremmet styret en sak om salg av kjellerareal (17,25 m²) i 8A for innlemming i vår leilighet (seksjon 5). Saken fikk 12 stemmer for og 9 mot, men falt da det kreves to tredjedels flertall.

På bakgrunn av tilbakemeldingene fra fjorårets møte ønsker vi å legge frem et revidert forslag til arealutvidelse ved kjøp av fellesareal til innlemmelse i vår leilighet. Vi har gjennomgått innvendingene fra forrige årsmøte og fremmer i år en revidert sak som adresserer disse fullt ut:

1. Grunnet kritikk mot at styret var involvert og fremmet saken vår i fjor, velger vi i år å fremme forslaget på egenhånd.
2. For å imøtekomme argumentet om at sameiet burde selge mest mulig av det aktuelle kjellerarealet ved et eventuelt salg, har vi i det reviderte forslaget inkludert gangarealet utenfor berørte boder. Slik oppnås en mer effektiv utnyttelse av kjellerarealet. Arealet i det reviderte forslaget tilsvarer 25m² bruksareal.
3. Det ble foreslått å beholde kjelleren som tilfluktsrom. Vi har undersøkt dette nærmere og funnet ut at arealet hverken er tilrettelagt eller dimensjonert som tilfluktsrom etter gjeldende forskrift. Viser til «Forskrift om tilfluktsrom» i Lovdata (https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-03-15-254). Spesielt dagens mangel på vann, avløp og ventilasjon gjør kjelleren uegnet til lengre opphold.
4. Det ble uttrykt bekymring knyttet til økonomisk risiko og mulige uforutsette kostnader for sameiet. Vi presiserer at vi som utbyggere påtar oss det fulle økonomiske og praktiske ansvaret for prosjektet. Dette innebærer:

- Samtlige kostnader til prosjektering, søknadsprosess og offentlige gebyrer.
- Samtlige byggekostnader og nødvendige tekniske tilpasninger.
- Kostnader til reseksjonering, tinglysning og øvrig formell behandling.
- Vi tar ansvar for skader som skyldes tiltaket, inkludert etablering av dør og vindu i fasaden. Forsikringskostnader knyttet til dette, som egenandel og eventuelle regresskrav, dekkes av oss.
- Oppsummert: Prosjektet skal på ingen måte medføre økonomisk risiko eller kostnad for sameiet.

Seksjonseiere som mister bod, vil få etablert ny bod av tilsvarende eller bedre standard. Dette skjer uten kostnad for de berørte og ferdigstilles før eksisterende bod tas i bruk til utbygging.

Et salg vil gi sameiet en engangsinntekt som kan benyttes til å styrke egenkapitalen eller redusere fellesgjeld, og dermed bidra positivt til sameiets samlede økonomi.

> **Forslag til vedtak:**
> Saksfremstiller trekker saken, og det vil bli sendt ut nye papirer til ekstraordinært
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Trygve Riis Gundersen

Følgende stilte til valg:
Trygve Riis Gundersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Bergersen

Følgende stilte til valg:
Terje Bergersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Jakobsen
Kirsten Lund

Følgende stilte til valg:
Mona Jakobsen
Kirsten Lund

Dan Dokken/s/
Møteleder

Harald Lode/s/
Protokollvitne

Protokollmerknader til Årsmøte 2026 i Westye Egebergsgate 7 A/B og 8

Sak 7: Salg av fellesarealer

I forbindelse med at Sak 7 – salg av fellesareal – trekkes (saken var også oppe til behandling under fjorårets årsmøte), må nåværende og fremtidige styrer pålegges følgende:

1) Å kvalitetssikre dokumentene som følger årsmøteinnkallingen før utsendelse til eierne, slik at eiernes forberedelseskapasitet ikke misbrukes.

2) Generelt å finne ut hva vedtektenes paragraf 13 om mindretallsvern faktisk betyr, og spesielt hvilke følger mindretallsvern kan få for fremtidige beslutninger eller vedtak om salg av fellesarealer (det være seg til eiere i sameiet eller utenforstående).

3) Generelt er det viktig i slike saker at styret foretar en helhetlig vurdering fra fellesskapets perspektiv, herunder konsekvenser for fellesarealer bl.a. hva gjelder HMS og beredskapshensyn, likebehandling, presedens, teknisk risiko, fremtidig fleksibilitet og belastning på styret.

4) Siden selger og kjøper har ulike interesser i fastsettelsen av en verditakst (selger høy, kjøper lav), må det avklares om det er styret på vegne av alle eierne eller kjøper som eventuelt skal innhente verditakst på et fellesareal.

Elisabeth Forseth

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7069

SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

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

Dato for årsmøtet:

25. juni 2026 kl. 18:00, Gamle Aker kirkesenter, Akersbakken 30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styret informerer - Sak til orientering
6. Forslag om kjøp av fellesareal og arealutvidelse for seksjon 5 (8A-H0101)
7. Forslag til vedtak om beslutningsgrunnlag før eventuell behandling av salg av fellesareal i kjeller i 8A

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styret informerer - Sak til orientering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I denne saken skal det ikke stemmes over noe vedtak, dette er kun en sak som skal tas til orientering og være opplysende for årsmøtet og beboere.

Siden bakgrunnen for dette ekstraordinære årsmøtet er litt ekstra kompleks, vil styret gjerne redegjøre for saksgangen i forkant av at den årsmøteinnkallingen ble sendt ut.

27. mai mottok styret et gyldig krav om ekstraordinært årsmøte fra fire seksjoneiere, knyttet til **sak 6** på sakslisten under. Komplett forslag til sakspapirer og vedtak ble ettersendt styret 3. juni. Samme dag hadde det nyvalgte styret sitt konstituerende møte. Styret gikk da i gang med arbeidet med å forberede sakspapirene og kvalitetssikre saksframleggelsen, blant annet i lys av kritikken som ble reist av enkelte seksjonseiere på sist årsmøte rundt saksforberedelsen av denne saken.

4. juni mottok styret også et brev fra en annen gruppe seksjonseiere om saken, hvor det ble reist en rekke krav til saksforberedelsen fra styrets side. Man ønsket også at brevet umiddelbart skulle distribueres til alle seksjonseiere. Styret avslo dette ønsket, dels fordi vi ikke fant noen hjemmel for at styret kunne instrueres til å distribuere saksinnlegg på denne måten i en pågående sak, dels fordi vi brevet slik styret så det, baserte seg delvis misvisende informasjon.

Styret tok samtidig kontakt med jurist for å få en kompetent og uavhengig vurdering av hele sakskomplekset, og få trygget sameierne i en kompleks situasjon. Etter noe ventetid hos OBOS ble vi henvist videre til Henrik Wergeland Waale i Dalan advokatfirma, som 13. juni fikk oversendt alt sakspapirer og korrespondanse, og ble bedt om å utarbeide et notat om saken. Notatet forelå ferdig torsdag 18. juni, og er vedlagt her. Vi håper alle seksjonseiere setter inn i saken ved å lese notatet grundig.

13. juni mottok styret et annet nytt gyldig krav om ekstraordinært årsmøte, signert de samme fire seksjonseierne som tidligere hadde sendt styret brev i saken, og bedt oss om å distribuere det. Det er **sak 7** i sakslisten under.

Styret ba da også advokat Waale om råd om hvordan man skulle håndtere en slik situasjon med to parallelle krav til årsmøter. Siden begge kravene gjaldt samme sakskompleks, nemlig mulig salg av fellesareal i kjelleren i nr. 8, svarte Waale det var naturlig at de ble behandlet på ett og samme møte. Han anbefalte videre at begge disse sakene drøftes og framstilles under ett, men at man til slutt stemmer over vedtaksforslagene i den rekkefølge som de nå er oppført i i sakslisten.

Årsmøteinnkallingen ble da sendt ut så fort det overhode var mulig etter at advokatens uavhengige notat forelå, fordi styret mente en slik avklaring var nødvendig for saksforbereldelsen, men innenfor de fristene som framkommer i eierseksjonsloven paragraf 43.

Forslag til vedtak

tas til orientering

Vedlegg

1. 2026-06-18 Notat.pdf

Sak 6

Forslag om kjøp av fellesareal og arealutvidelse for seksjon 5 (8A-H0101)

Forslag fremmet av:
Anna og Kristoffer Sekkelsten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om kjøp av deler av fellesarealet i kjeller for innlemmelse i seksjon 5 (Westye Egebergs gate 8A-H0101).

Saken skulle opprinnelig behandles på ordinært årsmøte 12. mai, men ble trukket før behandling som følge av uklarheter knyttet til oppgitt kjøpesum i saksinnkallingen. Vi ønsker derfor å fremme saken på nytt i et ekstraordinært sameiermøte.

Forslaget gjelder kjøp av ca. 25 m² bruksareal i kjelleretasjen i oppgang 8A, bestående av tre boder (disponeres av seksjon 5, 10 og 15) og tilhørende gangareal.

Vi er en familie som har vokst siden vi flyttet inn i leiligheten, og har nå behov for å vurdere hvordan boligen kan tilpasses vår situasjon. Vi trives svært godt i sameiet og ønsker å bli boende her. Forslaget om å kjøpe kjellerareal er et forsøk på å oppnå dette.

Bakgrunn for det reviderte forslaget

På årsmøtet i 2025 fremmet styret en sak om salg av kjellerareal (17,25 m²) i 8A for innlemming i vår leilighet (seksjon 5). Saken fikk 12 stemmer for og 9 mot, men falt da det kreves to tredjedels flertall.

På bakgrunn av tilbakemeldingene fra årsmøtet i 2025 ønsker vi å legge frem et revidert forslag til arealutvidelse ved kjøp av fellesareal. Samtidig ønsker vi å gi en grundigere redegjørelse for tiltakets omfang, konsekvenser og forutsetninger for gjennomføring, slik at sameiermøtet får et best mulig grunnlag for å vurdere saken.

Vurdering av dagens areal

Det aktuelle arealet består i dag av tre boder og tilhørende gangareal i kjelleretasjen under seksjon 5. Arealet ligger rett under seksjon 5 og grenser mot seksjon 4 i kjelleren. Eier av seksjon 4 har opplyst at vedkommende ikke ønsker å kjøpe arealet.

Det aktuelle kjellerarealet inngikk i vurderinger knyttet til utvikling av kjelleretasjen i forbindelse med en omfattende utbygging av fellesarealer i 2010, der flere seksjonseiere fikk utvidet sin seksjon mot tilstøtende kjeller- eller loftsarealer. Daværende eier av seksjon 5 valgte å ikke gjennomføre en slik utvidelse.

Begge innhentede takstvurderinger beskriver arealet som et rått kjellerareal med betongkonstruksjoner og begrenset lysinnslipp. Arealet er målt til ca. 25 m² BRA og er ikke

innredet eller godkjent for varig opphold. Det ligger delvis under terreng. Det fremgår av takstene at dagens areal har begrenset selvstendig markedsverdi i eksisterende form, blant annet som følge av beliggenhet i kjeller, dagens bruk som bod/fellesareal og kostnadene knyttet til ombygging og teknisk oppgradering.

Begge takstene legger til grunn at eventuell etablering av boligareal vil kreve flere tiltak, som nye tekniske installasjoner, ventilasjon, vann/avløp, elektrisitet, brannsikring, overflater og tilpasninger til gjeldende regelverk. Den ene taksten anslår oppgraderingskostnader til ca. kr 30.000–45.000 per m², den andre anslår kr 35.000 per m².

De innhentede verditakstene har kommet til ulike verdianslag for arealet. Den ene taksten verdsetter arealet til kr 240.000, mens den andre verdsetter arealet til kr 625.000.

Selv om takstene viser ulike verdianslag, ønsker vi å legge den høyeste innhentede taksten til grunn ved fastsettelse av kjøpesummen.

Relevante vedlegg:
Vedlegg C – Erklæring fra seksjon 4
Vedlegg D – Verditakst datert 26.02.2026
Vedlegg E – Verditakst datert 02.07.2024

Fastsettelse av kjøpesum

For å legge til grunn en konservativ verdifastsettelse til fordel for sameiet, foreslår vi derfor enten:

- at kjøpesummen fastsettes til kr 625.000, tilsvarende høyeste innhentede takst.
- **eller** at sameiet innhenter en egen, uavhengig takst, og at endelig kjøpesum fastsettes på grunnlag av en samlet vurdering av takstene.

Revidert utnyttelse av arealet

I årsmøtet i 2025 ble det bemerket at et eventuelt salg burde omfatte også gangarealet som i dag betjener bodene og hybelen i kjelleren. Dette er hensyntatt i det reviderte forslaget.

Ved å inkludere gangarealet oppnås en mer hensiktsmessig disponering av kjellerarealet, samtidig som sameiet kompenseres for et større areal gjennom en høyere kjøpesum.

Løsningen innebærer at det etableres en egen inngang i sørfasaden til hybelen tilhørende seksjon 4, slik at dagens interne gangareal kan inngå i den samlede disponeringen av arealet.

Tiltaket gir samtidig anledning til forbedringer av uteområdet langs sørfasaden. I forbindelse med byggingsarbeidet kan eksisterende vannuttak flyttes til en mer hensiktsmessig plassering på tiltakshavers bekostning. Dette vil bidra til at vann i mindre grad tilføres området langs grunnmuren, der avrenningsforholdene i dag er mindre gunstige og vann i perioder blir liggende inntil fasaden.

Relevante vedlegg:
Vedlegg G – Eksisterende plantegninger og sydfasade
Vedlegg H – Foreslått plantegninger og sydfasade

Ivaretakelse av bodarealer

Forslaget er utformet slik at eksisterende bodareal for berørte seksjonseiere opprettholdes, og tiltaket er etter vår vurdering ikke til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere. De som mister en kjellerbod som følge av tiltaket,

vil enten få utvidet eksisterende loftsbod eller få etablert ny bod tilsvarende eller bedre standard i uutnyttet fellesareal. Seksjonseiere av seksjon 5 (forslagstillers seksjon) vil være de eneste som taper noe bodareal.

Det legges til grunn at:

- eksisterende bodareal for berørte seksjonseiere videreføres
- nye boder ferdigstilles før eksisterende boder tas ut av bruk
- samtlige kostnader knyttet til etablering, tilpasning og eventuell flytting av boder bæres fullt ut av tiltakshaver
- tiltaket ikke medfører økonomiske forpliktelser for sameiet eller øvrige seksjonseiere
- det samtidig gjennomføres tiltak for å redusere varmelekkasje fra fjernvarmesentralen i området hvor ny bod planlegges etablert.

Det er gjennomført en kartlegging av sameiets bodarealer i bygg 8, som viser et samlet bodareal på ca. 150 m². Selv om arealene er noe ulikt fordelt mellom seksjonene, utgjør dette i gjennomsnitt ca. 9 m² per seksjon, som overstiger det alminnelige minimumsnivået på 5 m².

Relevante vedlegg:
Vedlegg F – Eksisterende og ny bodplan
Vedlegg J – Godkjent plassering av bod fra Hafslund

Gjennomføring og ansvarsforhold

Det er innhentet en vurdering fra entreprenør av forventet gjennomføringstid og praktiske konsekvenser av prosjektet. Basert på foreliggende tegninger og prosjektbeskrivelse anslås byggetiden til ca. 10–12 uker. Den mest støyende delen av arbeidet vil være betongsaging i forbindelse med etablering av åpninger til trapp, dør- og vinduåpninger. Dette arbeidet er anslått til å ta én uke. Entreprenøren vurderer at dette arbeidet kan planlegges og gjennomføres innenfor normale arbeidstider og med nødvendig hensyn til øvrige beboere. Vedlagt uttalelse fra entreprenør følger saken.

Prosjektet kan ikke gjennomføres uten nødvendige offentlige godkjenninger. For et tiltak av denne typen vil det være nødvendig å engasjere kvalifiserte fagpersoner innen blant annet arkitektur, konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og utførelse av byggearbeider. Kommunen

stiller krav til at de som prosjekterer og utfører arbeidet har nødvendig kompetanse og tar ansvar for at regelverket følges.

Vurderingen av om tiltaket tilfredsstiller tekniske krav vil bli gjort av ansvarlige fagforetak og offentlige myndigheter, ikke av sameiet.

For å tydeliggjøre hvilke rammer og forutsetninger som bør avklares ved en eventuell gjennomføring, følger det vedlagt retningslinjer for utbygging. Retningslinjene omtaler blant annet offentlige tillatelser, ansvarlige fagforetak, håndtering av boder, tilgang til felles teknisk infrastruktur, praktiske forhold i byggeperioden og ansvar ved eventuelle skader. Dersom sameiermøtet godkjenner salget, vil de nærmere vilkårene måtte reguleres i avtale mellom sameiet og kjøper.

Relevante vedlegg:
Vedlegg I – Uttalelse fra entreprenør vedrørende tidsbruk, støy og avfallshåndtering Vedlegg K – Retningslinjer for utbygging

Økonomi
Vi presiserer at vi som utbyggere påtar oss det fulle økonomiske og praktiske ansvaret for prosjektet. Dette innebærer:

- Samtlige kostnader til prosjektering, søknadsprosess og offentlige gebyrer.

- Samtlige byggekostnader og nødvendige tekniske tilpasninger.
- Kostnader til reseksjonering, tinglysning og øvrig formell behandling.
- Ansvar for utbedring av eventuelle skader på sameiets eiendom som direkte kan knyttes til gjennomføringen av tiltaket.
- Dette inkluderer dokumenterte skader som følge av etablering av dør- og vindusåpninger i fasaden, i den grad skadene direkte kan knyttes til gjennomføringen av tiltaket. Eventuell tidsmessig avgrensning reguleres nærmere i avtale mellom sameiet og utbygger.

Tilfluktsrom
Det ble foreslått å beholde kjelleren som tilfluktssted. Vi har undersøkt dette nærmere og funnet ut at arealet hverken er tilrettelagt eller dimensjonert som tilfluktsrom etter gjeldende forskrift. Arealet mangler blant annet nødvendige løsninger for vann, avløp og ventilasjon som kreves for lengre opphold.

Vi har forståelse for ønsket om å bevare tilgjengelige kjellerarealer som kan benyttes ved behov. Forslaget innebærer imidlertid ikke at kjellerfunksjonen i oppgangen forsvinner. Det vil fortsatt være tilgjengelige bod- og kjellerarealer i oppgang 8A som kan benyttes på samme måte som i dag ved en krisesituasjon.

Som et mulig tiltak ønsker vi å foreslå at det kan avsettes plass til et mindre felles beredskapslager i gjenværende kjellerareal dersom beboerne i oppgangen ønsker dette.

Hensynet til øvrige seksjonseiere og likebehandling

Ved utformingen av det reviderte forslaget har vi lagt vekt på at prosjektet skal gjennomføres på en måte som ivaretar hensynet til øvrige seksjonseiere og sameiets interesser.

Forslaget er utarbeidet i lys av at sameiet tidligere har åpnet for utbyggingsprosjekter og omdisponering av fellesareal, blant annet i forbindelse med lofts- og kjellerutbygging. Det er derfor ønskelig at tilsvarende tiltak vurderes etter de samme prinsippene og likebehandling av seksjonseiere.

Positive virkninger av prosjektet
Et salg vil gi sameiet en engangsinntekt som kan benyttes til å styrke egenkapitalen eller redusere fellesgjeld, og dermed bidra positivt til sameiets samlede økonomi.
Vi mener prosjektet også andre fordeler, blant annet ved:

- mer effektiv utnyttelse av eksisterende arealer
- tilførsel av kapital til sameiet uten økonomisk risiko
- tiltak for å redusere varmetap fra området rundt fjernvarmesentralen
- redusert fremtidig vedlikeholdsansvar for det aktuelle arealet
- forbedringer av uteområdet langs sørfasaden gjennom opprydding, mer hensiktsmessig plassering av vannuttak
- bidra til et variert og stabilt bomiljø ved å legge til rette for boliger som kan fungere for beboere i ulike livsfaser og med ulike plassbehov.
- bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse fremfor nybygg eller arealutvidelser, i tråd med prinsipper om bærekraftig arealbruk og ressursutnyttelse

Oppsummering
Forslaget gjelder kjøp av et begrenset kjellerareal som ligger i direkte tilknytning til seksjon 5. Arealet har tidligere inngått i planer for utvikling av kjelleretasjen, men seksjonseier den gang ønsket ikke å benytte seg av tilbudet om å kjøpe opp og bygge ut. Løsningen er utarbeidet med sikte på å ivareta både sameiets interesser og hensynet til berørte seksjonseiere.

Forslaget vil tilføre sameiet en betydelig engangsinntekt ved salg av arealet, økte fremtidige inntekter gjennom justert sameiebrøk, samt redusert vedlikeholdsansvar.

Etter vår vurdering representerer forslaget en hensiktsmessig disponering av et begrenset kjellerareal, uten at det medfører vesentlige ulemper eller økonomisk risiko for sameiet. Det er heller ikke forhold som tilsier at det aktuelle arealet er nødvendig for sameiets nåværende eller planlagte fellesfunksjoner.

Forslag til vedtak – Salg og omdisponering av fellesareal

Årsmøtet godkjenner at ca. 25 m² fellesareal i kjelleretasjen i oppgang 8A, markert i plantegning inntatt som vedlegg F til innkallingen, innredes til boligformål, slik det fremgår av plantegning inntatt som vedlegg H til innkallingen, og innlemmer dette i seksjon 5 sin bruksenhets hoveddel ved reseksjonering. Årsmøtet godkjenner de nødvendige bygningsmessige inngrep i forbindelse med dette, samt de fasadeendringer som fremgår av tegninger inntatt som vedlegg H til innkallingen.

Disse godkjenningene gis under følgende forutsetninger:

- at nødvendige offentlige godkjenninger blir gitt
- at berørte seksjonseiere sikres nye boder i tråd med bodplan inntatt som vedlegg F til innkallingen før eksisterende boder tas ut av bruk
- at samtlige kostnader knyttet til prosjektet bæres av seksjon 5
- at gjennomføringen ellers skjer innenfor rammene av vedlagte retningslinjer for utbygging, samt i tråd med egen utbyggingsavtale som inngås mellom eierne av seksjon 5 og sameiet
- at eierne av seksjon 5 betaler et vederlag på kr 25 000 pr ferdig utbygd kvadratmeter BRA, foreløpig estimert til 25 kvadratmeter. Alternativt: at endelig vederlag fastsettes etter nærmere avtale mellom sameiet v/styret og eierne av seksjon 5, etter at styret har innhentet ny verdivurdering
- at samtlige seksjonseiere gir sin tilslutning til at sameiebrøken for seksjon 5 skal justeres forholdsmessig tilsvarende bruksenhetens arealutvidelse (BRA). Dersom noen andre enn eierne av seksjon 5 ikke samtykker til slik justering, bortfaller forutsetningen.

Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

- å fremforhandle og inngå utbyggingsavtale med eierne av seksjon 5. Det skal i den forbindelse engasjeres juridisk rådgiver som har erfaring med slike utbyggingsavtaler, og eierne av seksjon 5 skal bære kostnadene ved dette
- å godkjenne mindre endringer av det planlagte tiltaket, sett i forhold til de beskrivelser og tegninger som er vedlagt innkallingen
- å signere dokumenter på vegne av sameiet i forbindelse med byggesaken og søknad om reseksjonering

Vi håper redegjørelsen bidrar til å belyse saken tilstrekkelig og ser frem til sameiermøtets behandling av forslaget.

Med vennlig hilsen

Anna og Kristoffer Sekkelsten med familie

Seksjon 5 (Westye Egebergs gate 8A-H0101)

Vedlegg til saken

A – Krav om ekstraordinært årsmøte
B – Saksredegjørelse
C – Erklæring fra seksjon 4

D – Verditakst datert 26.02.2026
E – Verditakst datert 02.07.2024
F – Eksisterende og ny bodplan
G – Eksisterende plantegninger og sydfasade
H – Foreslått plantegninger og sydfasade
I – Uttalelse fra entreprenør vedrørende tidsbruk, støy og avfallshåndtering
J – Godkjent plassering av bod fra Hafslund
K – Retningslinjer for utbygging

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner salg av fellesareal til seksjon 5 gitt betingelsene presentert i saksfremstillingen.

Vedlegg

2. A - Krav om ekstraordinært årsmøte.pdf
3. B - Saksredegjørelse.pdf
4. C - Erklæring fra seksjon 4.pdf
5. D - Verditakst datert 26.02.2026.pdf
6. E - Verditakst datert 02.07.2024.pdf
7. F - Eksisterende og ny bodplan.pdf
8. G - Eksisterende plantegninger og sydfasade.pdf
9. H - Foreslått plantegninger og sydfasade.pdf
10. I - Uttalelse fra entreprenør vedrørende tidsbruk, støy og avfallshåndtering.pdf
11. J - Godkjent plassering av bod fra Hafslund.pdf
12. K - Retningslinjer for utbygging.pdf

Sak 7

Forslag til vedtak om beslutningsgrunnlag før eventuell behandling av salg av fellesareal i kjeller i 8A

Forslag fremmet av:

Atle Faye, Berit Schei, Elisabeth Forseth, Henrik Gievær

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi viser til saken om mulig salg av fellesareal i kjeller i oppgang 8A for innlemmelse i seksjon 5.

Vi som underskriver denne henvendelsen, representerer fire av sameiets 31 seksjoner. Vi krever med dette at styret innkaller til ekstraordinært årsmøte. Vi har forstått at styret allerede forbereder et ekstraordinært årsmøte. For oss ville det da være naturlig at det blir ett ekstraordinært årsmøte med en gjennomtenkt dagsorden og best mulig tid for sameierne til å bli informert og forberede seg, eventuelt at det innkalles til et snarlig ekstraordinært årsmøte for å behandle nedenstående forslag, som vil kunne ha stor betydning for gjennomføringen av et ekstraordinært årsmøte der Sameiet skal ta stilling til et eventuelt salg av fellesareal.

Vi ber om at denne henvendelsen, med forslag til vedtak og begrunnelse, distribueres til alle seksjonseiere sammen med innkallingen.

Begrunnelse

Denne henvendelsen er utformet på bakgrunn av at sameiet nå i tre ulike årsmøter har blitt orientert om eller behandlet mulig salg av fellesareal i kjeller i oppgang 8A for innlemmelse i seksjon 5.

Saken ble først orientert om på årsmøtet i 2024. I 2025 ble det fremmet et konkret forslag om salg av kjellerareal i oppgang 8A. Forslaget oppnådde ikke nødvendig flertall og falt.

I sakspapirene til årsmøtet 12. mai 2026 fikk sameierne forelagt et privat forslag om mulig salg fra den kjøpsinteresserte, nå med et utvidet areal og en annen løsning, nå med et utvidet areal og en annen løsning, blant annet endret adkomst-/fasadeløsning. Under årsmøtet trakk forslagsstiller saken, fordi forslaget til vedtak ikke var korrekt. Saken ble diskutert, men ikke konkludert. Det ble antydet mulig innkalling til ekstraordinært årsmøte. Per dags dato har slik innkalling ikke kommet.

Både for de kjøpsinteresserte og for de øvrige sameierne er det ønskelig at saken får en snarlig konklusjon. Det er legitimt å ønske å kjøpe, legitimt å være for salg, og legitimt å være imot salg. Vårt anliggende er først og fremst at en eventuell ny behandling må skje på et klart, fullstendig og etterprøvbart grunnlag.

Et salg av fellesareal er i praksis vanskelig reverserbart. Før sameiet tar endelig stilling, må det derfor være klart for sameierne hva som selges, til hvilken pris, på hvilke vilkår, med hvilken risiko, med hvilke kostnader og med hvilke konsekvenser for sameiet som helhet.

Bakgrunnen for at vi ber om et særskilt vedtak om beslutningsgrunnlaget, er erfaringene fra tidligere behandlinger av saken. Sakspapirer, tegninger, arealangivelser, kostnadsforutsetninger og formelle avklaringer har etter vårt syn ikke vært presentert med den klarhet, fullstendighet og kvalitetssikring som en slik sak krever. Etter vårt syn ble det også gitt ufullstendig eller misvisende informasjon på årsmøtet i 2025 om hva som dekkes av mindretallsvernet i eierseksjonsloven §40. Samlet har dette skapt usikkerhet både om hva sameierne faktisk skal ta stilling til, og om hvilke konsekvenser et ja til salg vil få.

Vi ber derfor om at saken ikke legges frem som et endelig salgsvedtak før styret har innhentet og lagt frem et samlet og oversiktlig beslutningsgrunnlag på vegne av sameiet.

Formålet vårt er å legge til rette for at saken kan få en endelig og legitim behandling. Et eventuelt ja til salg må være et trygt ja, der sameiet og kjøper i minst mulig grad i ettertid oppdager kostnader, uklarheter, tekniske problemer eller formelle mangler som kunne vært avklart på forhånd.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært årsmøtet 25.06.2026 vedtar at forslag om salg av fellesareal i kjeller i 8A skal tas opp til endelig behandling når styret har lagt frem et samlet beslutningsgrunnlag for sameierne, med tilstrekkelig tid til å sette seg inn i saken.

Beslutningsgrunnlaget bør omfatte:

- en presis beskrivelse, med tegninger, av hva som foreslås solgt
- byggteknisk vurdering av arealet, berørte bygningsdeler og bærende konstruksjon
- vurdering av uteområdet, fasade, adkomst, felles vannuttak og strømuttak
- uavhengig verdivurdering, ikke eldre enn tre måneder før årsmøtet blir holdt
- plan for likeverdig bodløsning for berørte seksjonseiere og gjenværende arealer
- sameiebrøk og reseksjonering
- vurdering av mindretallsvern og likebehandling

- vurdering av behov for juridisk bistand, kontraktsutforming og prosjektfaglig oppfølging
- vurdering av forsikringsbehov, herunder behov for bankgaranti
- kostnadsoversikt og kostnadsansvar

Vurderingene og avklaringene skal innhentes eller koordineres av styret på vegne av sameiet og inngå i sameiets beslutningsgrunnlag og slik at den kjøpsinteresserte seksjonseieren dekker kostnader sameiet pådrar seg til å utarbeide beslutningsgrunnlaget, som kostnader til takst/verdivurdering, byggteknisk vurdering, juridisk bistand, kontraktsutforming, vurdering av reseksjonering.

Kostnadsansvaret for sameiets merarbeid og utgifter må gjelde uavhengig av om forslaget om salg senere vedtas eller ikke.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært årsmøtet 25.06.2026 vedtar at forslag om salg av fellesareal i kjeller i 8A skal tas opp til endelig behandling når styret har lagt frem et samlet beslutningsgrunnlag for sameierne, med tilstrekkelig tid til å sette seg inn i saken.

Dalan.

NOTAT

Til:	Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B og 8 v/styret		
Fra:	Henrik Wergeland Waale		
Dato:	18. juni 2026	Vår ref.:	P8174 / HWW

OMDISPONERING AV KJELLERAREAL

1. Innledning og konklusjoner

Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B og 8 har tatt kontakt med meg, og bedt om min vurdering av saksforberedelsen i forbindelse med en seksjonseiers (heretter omtalt som «Utbygger») ønske om å innrede del av sameiets fellesareal i kjeller til boligformål, og innlemme dette i vedkommendes bruksenhet ved reseksjonering (heretter omtalt som «Utbyggingen»).

Det overordnede spørsmålet fra styrets side, er hvorvidt saken – etter min vurdering – er tilstrekkelig utredet til at årsmøtet kan ta stilling til om Utbyggingen skal tillates.

Min vurdering tar utgangspunkt i følgende dokumenter oversendt fra Utbygger til styret:

- Utbyggers saksredegjørelse
- Erklæring fra seksjon 4
- Verditakst datert 26. februar 2026
- Verditakst datert 2. juli 2024
- Eksisterende og ny bodplan
- Eksisterende plantegninger og sydfasade
- Foreslåtte plantegninger og sydfasade
- Uttalelse fra entreprenør vedrørende tidsbruk, støy og avfallshåndtering
- Godkjent plassering av bod fra Hafslund
- Retningslinjer for utbygging

I tillegg har jeg fått oversendt en henvendelse til styret i anledning saken, signert fire seksjonseiere (heretter omtalt som «Innspillsgruppen»). I henvendelsen oppstilles det en rekke innspill til saksforberedelsen. Styret har bedt meg om å ta med disse innspillene i min vurdering av det overordnede spørsmålet, samt vurdere hvorvidt et eventuelt positivt vedtak i trpd med Utbyggers forslag vil kunne komme i konflikt med de bestemmelser i vedtektene / eierseksjonsloven som nevnes av Innspillsgruppen.

Slik jeg ser det – basert på de fremlagte dokumentene – er saken godt nok utredet til at årsmøtet kan ta stilling til om Utbyggingen skal tillates. Med det mener jeg at det ikke vil være uforsvarlig av årsmøtet å gi en slik tillatelse. Flere av de momentene som styret har mottatt fra

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Avd. Lillestrøm: Storgata 16, NO-2000 Lillestrøm
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo
Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Innspillsgruppen, er allerede svart ut i dokumentasjonen fra Utbygger. I tillegg vil gjennomføringen – herunder nødvendige undersøkelser og avklaringer – reguleres i en særskilt utbyggingsavtale som inngås mellom Utbygger og sameiet v/styret, samt følges opp av Plan- og bygningsetaten i en eventuell byggesak.

Et vedtak i tråd med Utbyggers forslag vil ikke være i strid med mindretallsvernet eller kreve fullstendig tilslutning, jf. eierseksjonsloven § 51 bokstav d.

I det videre vil det bli gitt en nærmere redegjørelse for hva mine vurderinger og konklusjoner baserer seg på.

2. Begrunnelsen

2.1. Overordnet om prosessen

Utbyggingen skiller seg fra de mer typiske eiendomstransaksjoner. I en ordinær eiendomstransaksjon avtaler kjøper og selger at kjøper skal overta den aktuelle eiendommen på et gitt tidspunkt på avtalte vilkår. I forbindelse med en Utbygging inngås det ikke en avtale som automatisk leder til at kjøper overtar eierskapet til det aktuelle arealet. I stedet inngår seksjonseier og eierseksjonssameiet en avtale om at seksjonseieren får rett til å gjennomføre Utbygging, dersom det lar seg gjennomføre både praktisk og rettslig sett. I motsatt fall bortfaller partenes forpliktelser og rettigheter etter avtalen. Kort oppsummert: seksjonseieren mister retten til å gjennomføre Utbyggingen og eierseksjonssameiet har ikke krav på vederlag.

Denne spesielle transaksjonsformen skyldes at en slik Utbygging forutsetter to separate tillatelser fra to ulike instanser, som reguleres av ulike regelsett:

- Den privatrettslige tillatelsen som gis av sameiet v/årsmøtet i medhold av eierseksjonsloven, og

- Den offentligrettslige tillatelsen som gis av kommunen ved Plan- og bygningsetaten i medhold av plan- og bygningsloven.

I forbindelse med den privatrettslige tillatelsen fra årsmøtet, er det sentrale å få avklart hva som ønskes gjennomført og hvilke vilkår sameiet skal stille for å gi tillatelse til dette.

Det bør være en minimumsforutsetning at forslagsstiller fremlegger plan- og fasadetegninger som klart viser situasjonen før og etter Utbygging.

Fra sameiets side vil det være naturlig å stille som vilkår at seksjonseieren skal betale et nærmere bestemt vederlag for Utbyggingen, at sameiebrøken for den aktuelle seksjonen skal justeres forholdsmessig tilsvarende arealutvidelsen og at partenes plikter og rettigheter for øvrig – herunder hva gjelder gjennomføringen av tiltaket og særlige forhold (eksempelvis felles infrastruktur og installasjoner) som må hensyntas i den sammenheng, overholdelse av offentligrettslige krav, risikoplassering, kostnadsansvar, mv. – reguleres i en egen utbyggingsavtale som inngås mellom den aktuelle seksjonseieren og sameiet v/styret i samråd med juridisk rådgiver.

Når seksjonseieren har fått en slik privatrettslig tillatelse fra årsmøtet, og endelig utbyggingsavtale er inngått med sameiet v/styret, kan arbeidet med å få avklart om utbyggingen er gjennomførbar i praktisk og offentligrettslig forstand påbegynnes.

Det er mange kostnader forbundet med dette utredningsarbeidet; det må engasjeres en ansvarlig søker (arkitekt) i tillegg til andre rådgivere (brannkonsulent, statiker mv.), og det er seksjonseieren som må bære kostnadene forbundet med dette, uavhengig av om Plan- og bygningsetaten godkjenner tiltaket eller ikke.

Det vil imidlertid være urimelig dersom årsmøtet skulle pålegge styret å detaljutrede det aktuelle arealets egnethet for Utbygging for Utbyggers regning, før årsmøtet i det hele tatt har tatt stilling til om Utbygging i tilfelle skal tillates, slik jeg oppfatter at Innspillsgruppen foreslår. Det vil i tilfelle være en uvanlig fremgangsmåte som jeg ikke vil anbefale, ettersom det vil utløse en rekke kostnader for Utbygger før de har fått avklart om årsmøtet er positive til Utbygging *dersom* forholdene ligger til rette for det. I tillegg fremstår det lite hensiktsmessig om årsmøtet skulle gjøre en slags forhåndsvurdering av det Plan- og bygningsetaten uansett skal behandle i forbindelse med byggesaken. Innspillene fra Innspillsgruppen vil imidlertid være relevante og nyttige i forbindelse med utarbeidelsen av den ovennevnte utbyggingsavtalen.

2.2. Utbyggers redegjørelse og dokumentfremleggelse

Utbygger har utarbeidet en redegjørelse for Utbyggingen, og de fremlagte tegningene (vedlegg F, G og H) viser de ytre rammene for det planlagte tiltaket.

Det er også fremlagt to verdivurderinger (vedlegg D og E). På bakgrunn av min kjennskap til verdifastsettelse av areal i råkjellere sentralt i Oslo, fremstår en pris på kr 25 0000 pr kvadratmeter BRA-e, ref. verdivurderingen fra juli 2024, som mer riktig enn verdivurderingen fra februar 2026. Dersom årsmøtet ikke har tiltro til noen av verdivurderingene, kan man som forutsetning for en tillatelse til Utbygging kreve at det innhentes en ny verdivurdering fra en nærmere bestemt takstmann / eiendomsmegler som har erfaring med å fastsette verdien på ikke-utbygd kjellerareal.

De foreslåtte retningslinjene for utbygging (vedlegg K) danner gode rammer for gjennomføringen av prosessen.

2.3. Utbyggingsavtale

I Utbyggers vedtaksforslag er det inntatt en forutsetning for tillatelsen at det inngås en utbyggingsavtale mellom Utbygger og sameiet, og at styret gis fullmakt til å fremforhandle og inngå denne med Utbygger.

Forutsatt at styret engasjerer en juridisk rådgiver som har erfaring med slike utbyggingsprosesser, er dette en hensiktsmessig måte å sørge for at sameiets interesser blir ivaretatt, uten at årsmøtet må delta i detaljreguleringen av samtlige forhold i forbindelse med utbyggingen. I en slik utbyggingsavtale vil det være sentralt å plassere ansvaret for alle kostnader og all risiko i forbindelse med Utbyggingen hos Utbygger, i tillegg til «kjøreregler»

for prosjektet som regulerer Utbyggers plikter før, underveis og etter gjennomføringen. Formålet med en slik avtale er blant annet å sørge for en så smidig prosess som mulig, slik at styret ikke behøver å bruke unødvendig mye tid på oppfølging.

Mye er allerede behandlet i retningslinjene for utbygging (vedlegg K), men enkelte særlige forhold er det stort sett alltid behov for å regulere i en egen utbyggingsavtale i tillegg.

3. Kommentarer til bestemmelser i vedtektene / eierseksjonsloven

3.1. Mindretallsvernet

Innspillsgruppen har bedt styret vurdere om Utbyggingen kan komme i konflikt med mindretallsvernet, jf. § 13 i sameiets vedtekter. Mindretallsvernet er også regulert i eierseksjonsloven § 40 andre punktum.

Det følger av juridisk teori og rettspraksis at mindretallsvernet er en sikkerhetsventil med et snevert anvendelsesområde. Et vedtak i et eierseksjonssameie vil i mange tilfeller slå heldig ut for enkelte, og mindre heldig ut for andre. Det innebærer imidlertid ikke at det foreligger brudd på mindretallsvernet, utover i de tilfeller som klart må sies å utgjøre myndighetsmisbruk. Det er vanskelig å se for seg at et vedtak om Utbygging inneholder elementer som slår så vidt urimelig ut for en eller flere seksjonseiere, at det må sies å være i strid med reglene om mindretallsvern.

Basert på Utbyggers saksfremstilling og de øvrige dokumentene i saken, er det ingen holdepunkter for å hevde at et positivt vedtak i tråd med Utbyggers forslag vil kunne utgjøre et myndighetsmisbruk overfor en eller flere av de øvrige seksjonseierne. Når det gjelder de forholdene som Innspillsgruppen lister opp under punkt 12, synes det så vidt klart at Utbyggingen ikke kan anses å være i strid med mindretallsvernet relatert til disse, at jeg ikke anser det som nødvendig å kommentere hvert enkelt punkt.

3.2. Eierseksjonsloven § 51

Forslaget om Utbygging er ikke av en slik karakter at det forutsetter tilslutning fra samtlige seksjonseiere etter eierseksjonsloven § 51 bokstav d, slik Innspillsgruppen ber styret om å vurdere.

Eksempler på bo- og bruksinteresser som kan omfattes av bestemmelsen er rett til lys, utsikt, adkomst, bruk av seksjonen og fellesareal. Et tiltak «*går ut over*» disse bo- og bruksinteressene når det innskrenker eller forringer dem på en mer enn ubetydelig måte – ikke bare påvirker dem. Terskelen er altså kvalifisert; ordinære og påregnelige tiltak rammes ikke.

Den konkrete vurderingen går ut på å identifisere hvilken bo- eller bruksinteresse som berøres, og om inngrepet er kvalifisert nok til å «*gå ut over*» den, jf. eierseksjonsloven § 51 bokstav d.

Det er flertallskravet i eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav b som vil være aktuelt i forbindelse med årsmøtets behandling av Utbyggers vedtaksforslag:

> *«Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om*
>
> *(...)*
>
> *omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter»*

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA



Henrik Wergeland Waale
Partner | Advokat
waale@dalan.no

Krav om ekstraordinært årsmøte

Undertegnede seksjonseiere i *SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8* krever herved at styret innkaller til ekstraordinært årsmøte, jf. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Bakgrunnen for kravet er ønske om behandling av sak som gjelder salg av fellesareal i kjeller til seksjon 5. Saken ble tidligere trukket fra ordinært årsmøte grunnet feil i vedtaksforslaget i innkallingen.

Dato for møtet foreslås av styret i samråd med forretningsfører og forslagsstillere.

Navn	Seksjonsnr	Signatur	Dato
Kristoffer Sekkelsten	05		27.05.26
Hanne Stange	103		27.05.26
Hilde Stella Aa	104		27.5.26
Guro O. Kvamo	9		27/5 26

Vedlegg B – Saksredegjørelse

Forslag om kjøp av fellesareal og arealutvidelse for seksjon 5 (8A-H0101)

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om kjøp av deler av fellesarealet i kjeller for innlemmelse i seksjon 5 (Westye Egebergs gate 8A-H0101).

Saken skulle opprinnelig behandles på ordinært årsmøte 12. mai, men ble trukket før behandling som følge av uklarheter knyttet til oppgitt kjøpesum i saksinnkallingen. Vi ønsker derfor å fremme saken på nytt i et ekstraordinært sameiermøte.

Forslaget gjelder kjøp av ca. 25 m² bruksareal i kjelleretasjen i oppgang 8A, bestående av tre boder (disponeres av seksjon 5, 10 og 15) og tilhørende gangareal.

Vi er en familie som har vokst siden vi flyttet inn i leiligheten, og har nå behov for å vurdere hvordan boligen kan tilpasses vår situasjon. Vi trives svært godt i sameiet og ønsker å bli boende her. Forslaget om å kjøpe kjellerareal er et forsøk på å oppnå dette.

Bakgrunn for det reviderte forslaget
På årsmøtet i 2025 fremmet styret en sak om salg av kjellerareal (17,25 m^2) i 8A for innlemming i vår leilighet (seksjon 5). Saken fikk 12 stemmer for og 9 mot, men falt da det kreves to tredjedels flertall.

På bakgrunn av tilbakemeldingene fra årsmøtet i 2025 ønsker vi å legge frem et revidert forslag til arealutvidelse ved kjøp av fellesareal. Samtidig ønsker vi å gi en grundigere redegjørelse for tiltakets omfang, konsekvenser og forutsetninger for gjennomføring, slik at sameiermøtet får et best mulig grunnlag for å vurdere saken.

Vurdering av dagens areal
Det aktuelle arealet består i dag av tre boder og tilhørende gangareal i kjelleretasjen under seksjon 5. Arealet ligger rett under seksjon 5 og grenser mot seksjon 4 i kjelleren. Eier av seksjon 4 har opplyst at vedkommende ikke ønsker å kjøpe arealet.

Det aktuelle kjellerarealet inngikk i vurderinger knyttet til utvikling av kjelleretasjen i forbindelse med en omfattende utbygging av fellesarealer i 2010, der flere seksjonseiere fikk utvidet sin seksjon mot tilstøtende kjeller- eller loftsarealer. Daværende eier av seksjon 5 valgte å ikke gjennomføre en slik utvidelse.

Begge innhentede takstvurderinger beskriver arealet som et rått kjellerareal med betongkonstruksjoner og begrenset lysinnslipp. Arealet er målt til ca. 25 m² BRA og er ikke

innredet eller godkjent for varig opphold. Det ligger delvis under terreng. Det fremgår av takstene at dagens areal har begrenset selvstendig markedsverdi i eksisterende form, blant annet som følge av beliggenhet i kjeller, dagens bruk som bod/fellesareal og kostnadene knyttet til ombygging og teknisk oppgradering.

Begge takstene legger til grunn at eventuell etablering av boligareal vil kreve flere tiltak, som nye tekniske installasjoner, ventilasjon, vann/avløp, elektrisitet, brannsikring, overflater og tilpasninger til gjeldende regelverk. Den ene taksten anslår oppgraderingskostnader til ca. kr 30.000–45.000 per m², den andre anslår kr 35.000 per m².

De innhentede verditakstene har kommet til ulike verdianslag for arealet. Den ene taksten verdsetter arealet til kr 240.000, mens den andre verdsetter arealet til kr 625.000.
Selv om takstene viser ulike verdianslag, ønsker vi å legge den høyeste innhentede taksten til grunn ved fastsettelse av kjøpesummen.

Relevante vedlegg:
Vedlegg C – Erklæring fra seksjon 4
Vedlegg D – Verditakst datert 26.02.2026
Vedlegg E – Verditakst datert 02.07.2024

Fastsettelse av kjøpesum
For å legge til grunn en konservativ verdifastsettelse til fordel for sameiet, foreslår vi derfor enten:

- at kjøpesummen fastsettes til kr 625.000, tilsvarende høyeste innhentede takst,
- **eller** at sameiet innhenter en egen, uavhengig takst, og at endelig kjøpesum fastsettes på grunnlag av en samlet vurdering av takstene.

Revidert utnyttelse av arealet
I årsmøtet i 2025 ble det bemerket at et eventuelt salg burde omfatte også gangarealet som i dag betjener bodene og hybelen i kjelleren. Dette er hensyntatt i det reviderte forslaget.
Ved å inkludere gangarealet oppnås en mer hensiktsmessig disponering av kjellerarealet, samtidig som sameiet kompenseres for et større areal gjennom en høyere kjøpesum.

Løsningen innebærer at det etableres en egen inngang i sørfasaden til hybelen tilhørende seksjon 4, slik at dagens interne gangareal kan inngå i den samlede disponeringen av arealet.

Tiltaket gir samtidig anledning til forbedringer av uteområdet langs sørfasaden. I forbindelse med byggingsarbeidet kan eksisterende vannuttak flyttes til en mer hensiktsmessig plassering på tiltakshavers bekostning. Dette vil bidra til at vann i mindre grad tilføres området langs grunnmuren, der avrenningsforholdene i dag er mindre gunstige og vann i perioder blir liggende inntil fasaden.

Relevante vedlegg:
Vedlegg G – Eksisterende plantegninger og sydfasade
Vedlegg H – Foreslått plantegninger og sydfasade

Ivaretakelse av bodarealer
Forslaget er utformet slik at eksisterende bodareal for berørte seksjonseiere opprettholdes, og tiltaket er etter vår vurdering ikke til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere. De som mister en kjellerbod som følge av tiltaket, vil enten få utvidet eksisterende loftsbod eller få etablert ny bod tilsvarende eller bedre standard i uutnyttet fellesareal. Seksjonseiere av seksjon 5 (forslagstillers seksjon) vil være de eneste som taper noe bodareal.

Det legges til grunn at:

- eksisterende bodareal for berørte seksjonseiere videreføres
- nye boder ferdigstilles før eksisterende boder tas ut av bruk
- samtlige kostnader knyttet til etablering, tilpasning og eventuell flytting av boder bæres fullt ut av tiltakshaver
- tiltaket ikke medfører økonomiske forpliktelser for sameiet eller øvrige seksjonseiere
- det samtidig gjennomføres tiltak for å redusere varmelekkasje fra fjernvarmesentralen i området hvor ny bod planlegges etablert.

Det er gjennomført en kartlegging av sameiets bodarealer i bygg 8, som viser et samlet bodareal på ca. 150 m². Selv om arealene er noe ulikt fordelt mellom seksjonene, utgjør dette i gjennomsnitt ca. 9 m² per seksjon, som overstiger det alminnelige minimumsnivået på 5 m².

Relevante vedlegg:
Vedlegg F – Eksisterende og ny bodplan
Vedlegg J – Godkjent plassering av bod fra Hafslund

Gjennomføring og ansvarsforhold
Det er innhentet en vurdering fra entreprenør av forventet gjennomføringstid og praktiske konsekvenser av prosjektet. Basert på foreliggende tegninger og prosjektbeskrivelse anslås byggetiden til ca. 10–12 uker. Den mest støyende delen av arbeidet vil være betongsaging i forbindelse med etablering av åpninger til trapp, dør- og vinduåpninger. Dette arbeidet er anslått til å ta én uke. Entreprenøren vurderer at dette arbeidet kan planlegges og gjennomføres innenfor normale arbeidstider og med nødvendig hensyn til øvrige beboere. Vedlagt uttalelse fra entreprenør følger saken.

Prosjektet kan ikke gjennomføres uten nødvendige offentlige godkjenninger. For et tiltak av denne typen vil det være nødvendig å engasjere kvalifiserte fagpersoner innen blant annet arkitektur, konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og utførelse av byggearbeider. Kommunen

stiller krav til at de som prosjekterer og utfører arbeidet har nødvendig kompetanse og tar ansvar for at regelverket følges.

Vurderingen av om tiltaket tilfredsstiller tekniske krav vil bli gjort av ansvarlige fagforetak og offentlige myndigheter, ikke av sameiet.

For å tydeliggjøre hvilke rammer og forutsetninger som bør avklares ved en eventuell gjennomføring, følger det vedlagt retningslinjer for utbygging. Retningslinjene omtaler blant annet offentlige tillatelser, ansvarlige fagforetak, håndtering av boder, tilgang til felles teknisk infrastruktur, praktiske forhold i byggeperioden og ansvar ved eventuelle skader. Dersom sameiermøtet godkjenner salget, vil de nærmere vilkårene måtte reguleres i avtale mellom sameiet og kjøper.

Relevante vedlegg:
Vedlegg I – Uttalelse fra entreprenør vedrørende tidsbruk, støy og avfallshåndtering
Vedlegg K – Retningslinjer for utbygging

Økonomi
Vi presiserer at vi som utbyggere påtar oss det fulle økonomiske og praktiske ansvaret for prosjektet. Dette innebærer:

- Samtlige kostnader til prosjektering, søknadsprosess og offentlige gebyrer.
- Samtlige byggekostnader og nødvendige tekniske tilpasninger.
- Kostnader til reseksjonering, tinglysning og øvrig formell behandling.
- Ansvar for utbedring av eventuelle skader på sameiets eiendom som direkte kan knyttes til gjennomføringen av tiltaket.
- Dette inkluderer dokumenterte skader som følge av etablering av dør- og vindusåpninger i fasaden, i den grad skadene direkte kan knyttes til gjennomføringen av tiltaket. Eventuell tidsmessig avgrensning reguleres nærmere i avtale mellom sameiet og utbygger.

Tilfluktsrom
Det ble foreslått å beholde kjelleren som tilfluktssted. Vi har undersøkt dette nærmere og funnet ut at arealet hverken er tilrettelagt eller dimensjonert som tilfluktsrom etter gjeldende forskrift. Arealet mangler blant annet nødvendige løsninger for vann, avløp og ventilasjon som kreves for lengre opphold.

Vi har forståelse for ønsket om å bevare tilgjengelige kjellerarealer som kan benyttes ved behov. Forslaget innebærer imidlertid ikke at kjellerfunksjonen i oppgangen forsvinner. Det vil fortsatt være tilgjengelige bod- og kjellerarealer i oppgang 8A som kan benyttes på samme måte som i dag ved en krisesituasjon.

Som et mulig tiltak ønsker vi å foreslå at det kan avsettes plass til et mindre felles beredskapslager i gjenværende kjellerareal dersom beboerne i oppgangen ønsker dette.

Hensynet til øvrige seksjonseiere og likebehandling
Ved utformingen av det reviderte forslaget har vi lagt vekt på at prosjektet skal gjennomføres på en måte som ivaretar hensynet til øvrige seksjonseiere og sameiets interesser.
Forslaget er utarbeidet i lys av at sameiet tidligere har åpnet for utbyggingsprosjekter og omdisponering av fellesareal, blant annet i forbindelse med lofts- og kjellerutbygging. Det er derfor ønskelig at tilsvarende tiltak vurderes etter de samme prinsippene og likebehandling av seksjonseiere.

Positive virkninger av prosjektet
Et salg vil gi sameiet en engangsinntekt som kan benyttes til å styrke egenkapitalen eller redusere fellesgjeld, og dermed bidra positivt til sameiets samlede økonomi.
Vi mener prosjektet også andre fordeler, blant annet ved:

- mer effektiv utnyttelse av eksisterende arealer
- tilførsel av kapital til sameiet uten økonomisk risiko
- tiltak for å redusere varmetap fra området rundt fjernvarmesentralen
- redusert fremtidig vedlikeholdsansvar for det aktuelle arealet
- forbedringer av uteområdet langs sørfasaden gjennom opprydding, mer hensiktsmessig plassering av vannuttak
- bidra til et variert og stabilt bomiljø ved å legge til rette for boliger som kan fungere for beboere i ulike livsfaser og med ulike plassbehov.
- bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse fremfor nybygg eller arealutvidelser, i tråd med prinsipper om bærekraftig arealbruk og ressursutnyttelse

Oppsummering
Forslaget gjelder kjøp av et begrenset kjellerareal som ligger i direkte tilknytning til seksjon 5. Arealet har tidligere inngått i planer for utvikling av kjelleretasjen, men seksjonseier den gang ønsket ikke å benytte seg av tilbudet om å kjøpe opp og bygge ut. Løsningen er utarbeidet med sikte på å ivareta både sameiets interesser og hensynet til berørte seksjonseiere.
Forslaget vil tilføre sameiet en betydelig engangsinntekt ved salg av arealet, økte fremtidige inntekter gjennom justert sameiebrøk, samt redusert vedlikeholdsansvar.
Etter vår vurdering representerer forslaget en hensiktsmessig disponering av et begrenset kjellerareal, uten at det medfører vesentlige ulemper eller økonomisk risiko for sameiet. Det er heller ikke forhold som tilsier at det aktuelle arealet er nødvendig for sameiets nåværende eller planlagte fellesfunksjoner.

Forslag til vedtak
Det stemmes først over vedtakspunkt 1. Dersom vedtakspunkt 1 oppnår nødvendig flertall, stemmes det deretter over vedtakspunkt 2, hvor sameiermøtet tar stilling til hvordan kjøpesummen skal fastsettes.

Vedtakspunkt 1 – Salg og omdisponering av fellesareal
Årsmøtet godkjenner at ca. 25 m² fellesareal i kjelleretasjen i oppgang 8A, markert i plantegning inntatt som vedlegg F til innkallingen, innredes til boligformål, slik det fremgår av plantegning inntatt som vedlegg H til innkallingen, og innlemmer dette i seksjon 5 sin bruksenhets hoveddel ved reseksjonering. Årsmøtet godkjenner de nødvendige bygningsmessige inngrep i forbindelse med dette, samt de fasadeendringer som fremgår av tegninger inntatt som vedlegg [X] til innkallingen.

Disse godkjenningene gis under følgende forutsetninger:

- at nødvendige offentlige godkjenninger blir gitt
- at berørte seksjonseiere sikres nye boder i tråd med bodplan inntatt som vedlegg F til innkallingen før eksisterende boder tas ut av bruk
- at samtlige kostnader knyttet til prosjektet bæres av seksjon 5
- at gjennomføringen ellers skjer innenfor rammene av vedlagte retningslinjer for utbygging, samt i tråd med egen utbyggingsavtale som inngås mellom eierne av seksjon 5 og sameiet
- at eierne av seksjon 5 betaler et vederlag på kr 25 000 pr ferdig utbygd kvadratmeter BRA, foreløpig estimert til 25 kvadratmeter. Alternativt: at endelig vederlag fastsettes etter nærmere avtale mellom sameiet v/styret og eierne av seksjon 5, etter at styret har innhentet ny verdivurdering
- at samtlige seksjonseiere gir sin tilslutning til at sameiebrøken for seksjon 5 skal justeres forholdsmessig tilsvarende bruksenhetens arealutvidelse (BRA). Dersom noen andre enn eierne av seksjon 5 ikke samtykker til slik justering, bortfaller forutsetningen.

Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

- å fremforhandle og inngå utbyggingsavtale med eierne av seksjon 5. Det skal i den forbindelse engasjeres juridisk rådgiver som har erfaring med slike utbyggingsavtaler, og eierne av seksjon 5 skal bære kostnadene ved dette
- å godkjenne mindre endringer av det planlagte tiltaket, sett i forhold til de beskrivelser og tegninger som er vedlagt innkallingen
- å signere dokumenter på vegne av sameiet i forbindelse med byggesaken og søknad om reseksjonering

Vi håper redegjørelsen bidrar til å belyse saken tilstrekkelig og ser frem til sameiermøtets behandling av forslaget.

Med vennlig hilsen
Anna og Kristoffer Sekkelsten med familie



Seksjon 5 (Westye Egebergs gate 8A-H0101)

Vedlegg til saken
A – Krav om ekstraordinært årsmøte
B – Saksredegjørelse
C – Erklæring fra seksjon 4
D – Verditakst datert 26.02.2026
E – Verditakst datert 02.07.2024
F – Eksisterende og ny bodplan
G – Eksisterende plantegninger og sydfasade
H – Foreslått plantegninger og sydfasade
I – Uttalelse fra entreprenør vedrørende tidsbruk, støy og avfallshåndtering
J – Godkjent plassering av bod fra Hafslund
K – Retningslinjer for utbygging

Erklæring

Jeg, Hilde Annette Aakre, eier av seksjon 4, bekrefter at jeg ikke ønsker å kjøpe det kjellerarealet som omfattes av forslaget om salg til seksjon 5.

Sted/dato: 2/6-26

Signatur: Hilde Aakre

Verdivurdering av kjellerlokaler

Westy Egebergs gate 8 A

0172 Oslo

Gnr: **218** Bnr: **193** Snr: **5**



Bygningssakkyndig
Narve Helle

Rapport kode: *120230*
Opprettet: *26.02.2026*
Utskrift: *26.02.2026*

Murmester og Takstmann Narve Helle AS

Foretaksnr.: 915825710
Adresse: Selma Ellefsens vei 6
0581 Oslo
E-post: post@narvehelle.no
Telefon: 90048030

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no

Innledning

Rapporten

Dokumentet er en rapport for fritekst. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Bygningssakkyndig - Narve Helle

Bygningssakkyndig

Murmester og Takstmann Narve Helle

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Premisser og forutsetninger

Premisser

Premissene fra oppdraget er opplysninger som er gitt fra rekvirent

Forutsetninger

Panteattest samt eiendommens dokumenter i kommunen er ikke kontrollert.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kristoffer Sekkelsten **Rekvirert dato:** 25.02.2026

Besiktigelse

Til stede: Kristoffer Sekkelsten
Narve Helle

Besiktigelsesdato: 25.02.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Verdivurdere kjøp av del av fellesareal under seksjon 5.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Westy Egebergs gate 8 A, 0172 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
218	193	5

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anna Irene Skei Sekkelsten
Kristoffer Sekkelsten

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Beskrivelse

Verdivurdering av kjellerlokale

Innledning

Bygningen er oppført i 1936 etter datidens byggeskikk, med fire etasjer og kjeller. Bygget er satt opp i betong med utvendige teglstensfasader. Yttervegger i kjeller er i betong som delvis er pusset. Innvendige i kjeller er vegger i betong som er pusset og malt.
Eiendommen ligger sentralt til på St. Hanshaugen, med gang avstand til sentrum. Kort vei til trikk, buss og jernbane.
De aktuelle arealene er tenkt til boligareal.

Arealberegning

Arealene som er vurdert ligger under seksjonen 5 til 1. etg. Arealet består i dag av 3 boder og gangareal.
Skillevegg mellom gang og bodareal er bærevegg. Arealet benyttes i dag som fellesareal/boder.
Arealet ligger mot yttervegg og delvis under terreng. I ytterveggene i befart bod er det et mindre vindu og i felles gang.
Beregning av areal er beregnet fra ytterveggenes innvendige liv, og er beregnet til 25 m2 BRA.

Bilder



Viser felles gang



Viser en av 3 boder som ble befart ved befaring.

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Verdivurdering

Jeg vil i det etterfølgende benytte som fremgangsmåte den såkalte tomteverdibelastningen som bakgrunn for ansettelse av verdi på kjellerlokalene. Det er etter min oppfatning ganske klart at verdien av kjellerlokalene ikke kan sammenlignes med verdien av arealene i bygget for øvrig. Med bakgrunn i at kjellerlokalene har et begrenset salgsmarked, ansetter jeg verdien som følger.
Normal markedspris for fullverdige areal er kr 80 - 110.000,- pr m2 BRA, mens areal i kjelleretasjen ferdig innredet ansetter jeg skjønnsmessig til kr 45 – 60.000,- pr m2 BRA.
Produksjonskostnadene for innredning av kjellerlokalene kalkuleres til kr 35.000,- pr m2 BRA.

Konklusjon

Med bakgrunn i det forestående ansettes verdien av kjellerarealet til kr 240.000,-. -Tohundreogførtitusenkroner-

Dokumentkontroll

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tegninger	25.02.2026	Plantegning av eksisterende plan i 1. og kjellerlokaler
Tegninger	25.02.202566	Plantegning av foreslått løsning i 1. og kjellerlokale.

Signatur

Signatur

Oslo - 26.02.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG NARVE HELLE

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Verditakst

- Westye Egebergs Gate 8 A, 0172 Oslo
- Oslo Kommune
- # Gnr: 218 Bnr: 193 Snr: - Leil: -
- # Byggeår 1936



Rapportdato: 08.07.2024 Oppdragsnummer: 0301-/218/193/0/0 Befaringsdato: 02.07.2024
Firma: Stor Oslo Takst Og Bemanning AS Org: 929616936 Sertifisert Takstmann: Helge Gerhardsen

Verditakst på eiendommer og boliger

Innledning
Verditakst er en nøkkelfaktor i eiendomsmarkedet, både for kjøpere, selgere, finansinstitusjoner og forsikringsselskaper. En nøyaktig verditakst gir en realistisk vurdering av verdien på en bolig eller eiendom og danner grunnlaget for mange økonomiske beslutninger.

Hva er verditakst?
Verditakst er en profesjonell vurdering av verdien til en eiendom eller bolig. Denne vurderingen utføres av kvalifiserte fagpersoner, ofte kalt takstmenn, som bruker forskjellige metoder og teknikker for å fastsette en eiendoms markedsverdi. En nøyaktig verditakst er essensiell for å sikre at eiendommer kjøpes og selges til rettferdige priser, og den brukes også i sammenhenger som låneopptak, forsikring, og skatteberegning.

Formål med verditakst

Verditakst benyttes i mange ulike sammenhenger:

- **Kjøp og salg**: For å fastsette en realistisk markedsverdi som både kjøper og selger kan enes om.
- **Låneopptak og refinansiering**: Banker krever verditakst for å avgjøre hvor mye de kan låne ut med sikkerhet i eiendommen.
- **Forsikring**: For å bestemme forsikringspremier og erstatningsbeløp ved skade eller tap.
- **Arv og skifte**: For å fordele verdier rettferdig mellom arvinger.
- **Skatteberegning**: For å fastsette skattemessig verdi av eiendommen, som påvirker formuesskatt og gevinstbeskatning. ger om kjøp, salg, finansiering, forsikring eller andre formål.

Faktorer som påvirker verditakst

Verdien av en bolig eller eiendom påvirkes av en rekke faktorer. De viktigste inkluderer:

- **Beliggenhet**: Beliggenhet er ofte den viktigste faktoren i eiendomstaksering. Eiendommer i attraktive områder med god infrastruktur, nærhet til skoler, butikker, offentlige transportmidler og andre fasiliteter har vanligvis høyere verdi. Områder med lav kriminalitet og gode nabolag vurderes også høyere.
- **Tilstand og alder**: Eiendommens fysiske tilstand og alder spiller en stor rolle. Nyere og velholdte eiendommer har ofte høyere verdi enn eldre, dårlig vedlikeholdte eiendommer. Oppdaterte fasiliteter og moderne standarder på innredning og tekniske installasjoner kan øke verdien betydelig.
- **Markedsforhold**: Generelle økonomiske forhold og tilstanden på eiendomsmarkedet påvirker verdien. Høykonjunktur kan føre til høyere verdier, mens lavkonjunktur kan redusere verdiene. Markedsdynamikken, inkludert tilbud og etterspørsel, spiller en viktig rolle.
- **Reguleringer og planer**: Kommunale reguleringsplaner og fremtidige utviklingsplaner kan ha stor innvirkning på eiendommens verdi. For eksempel kan planer om nye infrastrukturprosjekter, som veier eller kollektivtransport, eller kommersielle utviklingsprosjekter i nærområdet øke eiendommens verdi.
- **Størrelse og utforming**: Størrelse, romfordeling og utforming av eiendommen påvirker også verdien. Store tomter og boliger med mange rom og funksjonelle løsninger verdsettes høyere. God planløsning og brukervennlighet spiller en viktig rolle.
- **Energistandard og miljø**: Eiendommer med høy energistandard, lavt energiforbruk og miljøvennlige løsninger får stadig mer oppmerksomhet og kan ha høyere verdi. Energimerking og miljøsertifisering kan være viktige faktorer.

Ulike typer verditakst

Det finnes flere spesialiserte typer verditakst, avhengig av hva som skal vurderes:

- **Boligtaksering**: Spesifikt for boligeiendommer. Viktig ved kjøp, salg og refinansiering av boliger. Boligtaksering tar hensyn til faktorer som beliggenhet, tilstand, størrelse og markedstrender.
- **Næringseiendom**: For kommersielle eiendommer som kontorer, butikker og fabrikker. Fokus på eiendommens evne til å generere inntekt og dens kommersielle verdi.

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver

Adresse	Gnr	Bnr	Festegrunner	Seksjonert	Bolignummer
Westye Egebergs Gate 8 A	118	193	Nei	Ja	8 A

Post.nr	Poststed	Kommune	Område/bydel
0172	Oslo	Oslo	St. Hanshaugen

Rekvirent
Helge Gerhardsen

Hjemmelshaver(e)	F.nr	Eiendomsbrøk
-	-	-

Til stede/opplysninger gitt av
Helge Gerhardsen, Takstmann

Besiktigelsesdato
02.07.2024

Premisser – Generelle opplysninger
Dette er en verditakst, utarbeidet med henblikk på verdisetting av normal markeds og låneverdi. Taksten må ikke forvekslet med våre tekniske rapporter som boligsalgsrapporten og tilstandsanalyse, som utarbeides med henblikk på eiendommens tekniske forhold, mangler og eventuelt svekkelser. Grunnbokbladet er ikke kontrollert med hensyn på heftelser av økonomiske art. Finansinstitusjoner må på egent initiativ kontrollere grunnboken. Det anbefales eventuelle kjøpere å studere tidligere utarbeidet boligsalgsrapport nøye, for å danne seg bilde av fremtidig vedlikeholdsbehov.

Sammendrag
Kunde ønsker en verdivurdering på rå kjeller som brukes til boder og gang i dag.
- Kjeller del som ønsket kjøpt består av, 3 boder i panelt utførsel og en gang. Bodene har «lettvegger i tre panel». Kjeller med betongvegger, betonggulv og betong himling.
- Bodene er til sammen ca 17,25m2. Hver bod er ca 5,75m2.
- Kjeller del som ønsket verdivurdering på, består av 3 boder å 1 gang og er ca 25m2 totalt. Takhøyde er ca 2,65m.
- Det kommer til og koste et sted mellom 30 000-45 000kr for hver m2 med å innrede kjeller med bad, oppholdsrom og eget inngangsparti med ytterdør. Alt av elektro, rør, gulv, vegger, himlinger, inngangsparti og ventilasjon må fornyes.

BRA-e: Boder 3stk og 1 gang.

Byggemåte
Boligbygg fundamentert med betong, yttervegger i betong med teglstein fasader. Etasjeskiller med betongdekke, vinduer med 2 lags isolerende glass i alu/tre ramme. Saltak konstruksjon med antatt tekket med takstein. Utvendig takrenner i lakkert stål. Boligbygg uten heis. Boligbygg med 1 loft, 3 Etasjer og 1 kjeller/underetasje.

Reguleringsmessige forhold
Området er regulert til boligformål.

Eiendommens tomt

Tomteareal m2	Type tomt	Festetidens	Seksjonert	Kulturminner	Årlig festeavgift
1 244,4m2	Grunneiendom	Nei	Ja	Nei	-

Tomt / område / miljø
TOMT:
Sentralt og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen,
med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i skrått terreng.

Tomtens beskaffenhet
Opparbeidet tomt med plen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett. Avkjørsel fra kommunal asfaltert vei.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehab. – ombyge år
A	Boligbygg	1936	-

Likningsverdi (år)	Kjøps år	Kjøpesum / Kostpris
-	-	-

Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring
-	-	-



Arealer

Etasje	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	Balkong/Terrasse TBA	Ikke måler verdig areal ALH	Gulvareal GUA
Bod(er)		17,25m2				
Gang		7,75m2				
Totalt		25m2				

Lovlighet

Bygningstegninger
Det foreligger ikke godkjente, og bygge meldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller
Det foreligger synlige avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagens byggetekniske forskrifter.

Nyere håndverkertjenester
Det er ikke dokumenterte håndverkertjenester som er blitt utført de siste 5 årene.

Heftelser:
Grunnbokbladet er ikke kontrollert med hensyn på heftelser av økonomiske eller ikke økonomiske art. Finansinstitusjoner eller eventuelle kjøpere, må på eget initiativ kontrollere grunnboken.

Servitutter:
Det er ikke innhentet utskrift av grunnboken og følgelig ikke kontrollert om det foreligger heftelser av økonomisk eller ikke økonomisk art. Finansinstitusjoner eller eventuell kjøper, må på eget initiativ kontrollere grunnbok for heftelser.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut ifra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: Kr 625 000,-

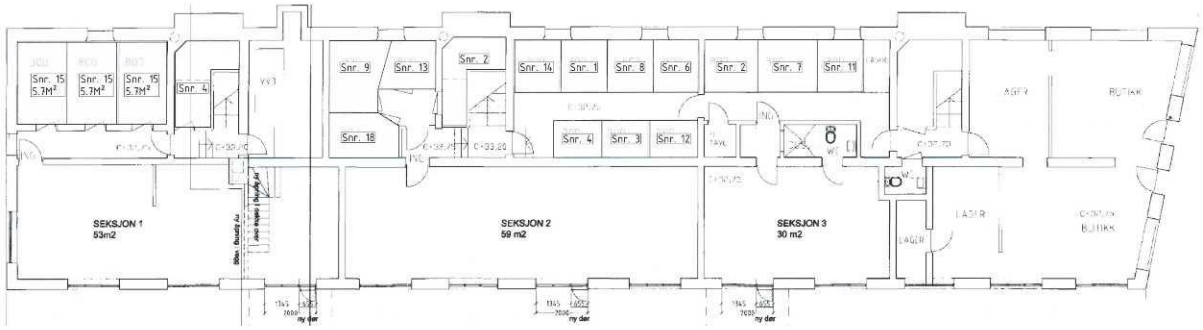
Underskrifter

Sted og dato
Frogner Lillestrøm 08.07.2024

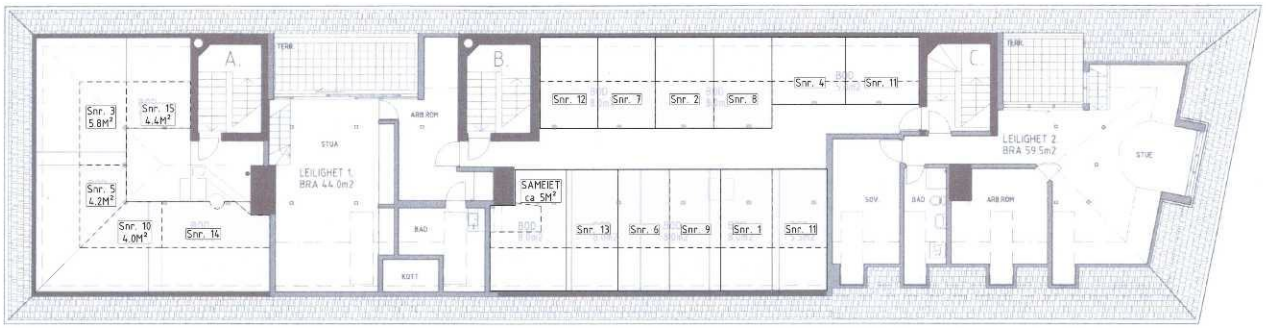
Takstmann
Helge Gerhardsen

Dokumentkontroll

Fremlagt
Nei
Vedlagt
Nei

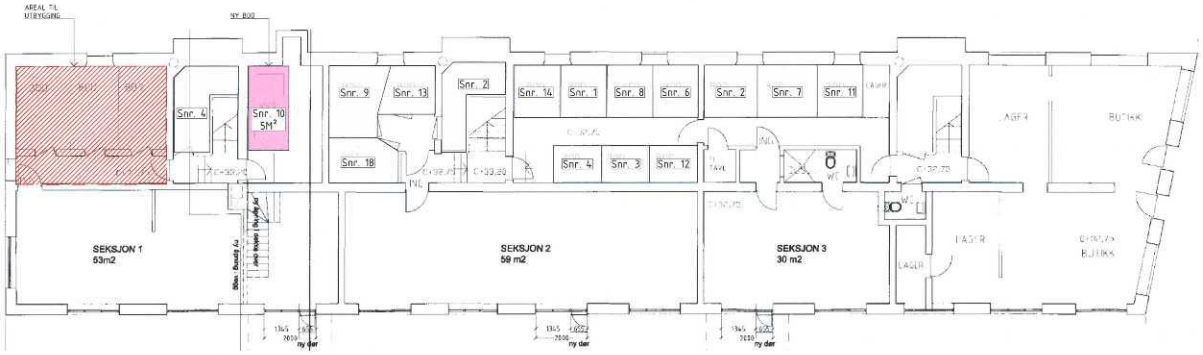


PLAN KJELLER 1:200 (A4)

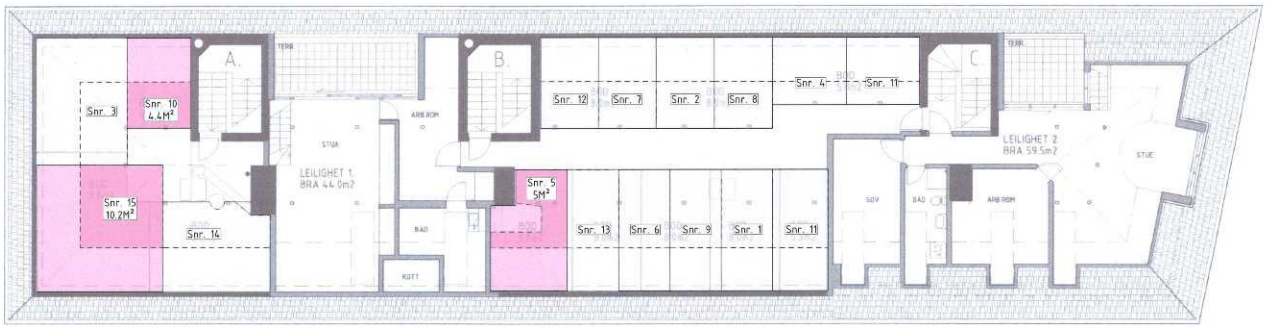


PLAN LOFT 1:200 (A4)

AREALER EKSISTERENDE BODPLAN				
Sekjson	Eier	Bod kjeller	Bod loft	Bodareal total
5	SEKKELSTEN	5.7	4.2	9.9
10	SCHEI	5.7	4	9.7
15	BAKKA	5.7	4.4	10.1

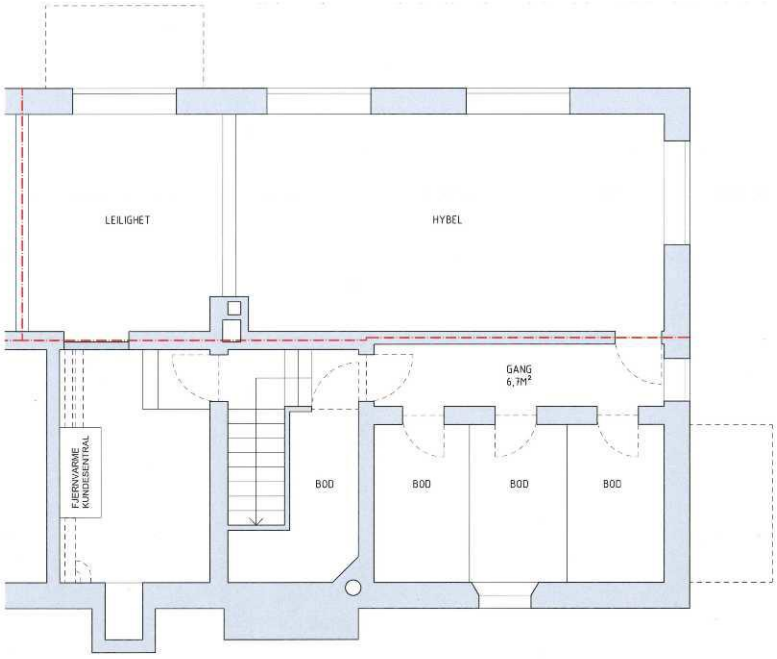


PLAN KJELLER 1:200 (A4)

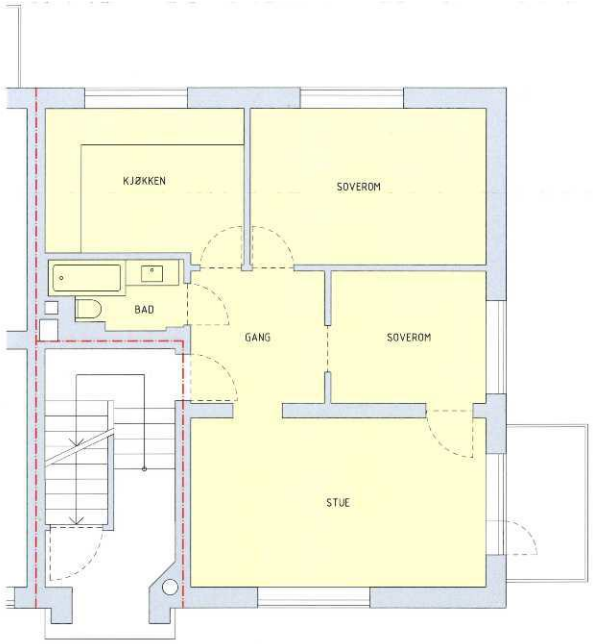


PLAN LOFT 1:200 (A4)

AREALER NY BODPLAN					
Sekjson	Eier	Bod kjeller	Bod loft	Bodareal total	Differanse
5	SEKKELSTEN	0	5	5	-4.9
10	SCHEI	5	4.4	9.4	-0.3
15	BAKKA	0	10.2	10.2	0.1



PLAN KJELLER 1:100 (A4)



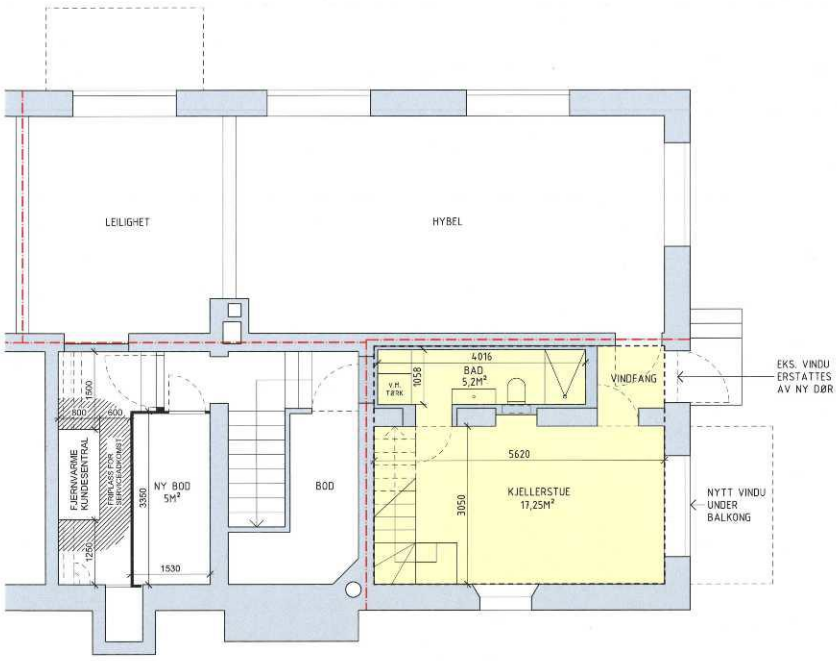
PLAN 1. ETG 1:100 (A4)



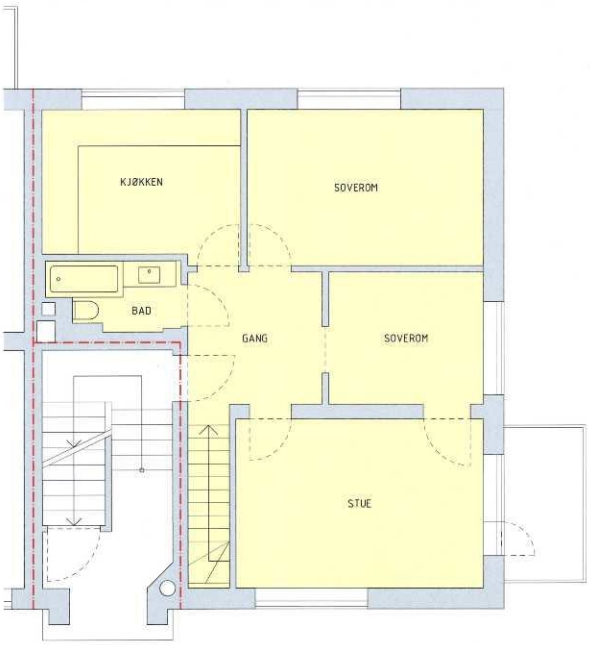
KJELLERUTBYGGING
WESTYE EGEBERGS GATE 8

OPPRISS SYD FASADE 1:100 (A4)
EKSISTERENDE

25.02.2026
ANNA & KRISTOFFER SEKKELSTEN



PLAN KJELLER 1:100 (A4)



PLAN 1. ETG 1:100 (A4)

Vedlegg 9
45 av 55
H - Foreslått plantegninger og sydfasade.pdf



KJELLERUTBYGGING
WESTBYE EGEBERGS GATE 8

OPPRISS SYD FASADE 1:100 (A4)
FORESLÅTT LØSNING

25.02.2026
ANNA & KRISTOFFER SEKKELSTEN

Vedlegg 3
H - Foreslått plantegninger og sydfasade.pdf

Tidsbruk og støyvurdering Vedrørende kjellerutbygging i (Westye Egebergs Gate 8)

Byggmester A. Øisang AS har fått en forespørsel av Anna & Kristoffer Sekkelsen, om og si noe om tidsbruk og støy vedrørende en evt. oppussing og utvidelse av deres leilighet i Westye Egebergs gate 8.

Vurderinger er som følger

Utfra den beskrivelsen og tegninger som er gitt vil prosjektet ha en tidsramme på 10 til 12 uker.

Arbeidet som vil gi mest støy er betongsaging av utsparing i dekket for trapp, samt betongsaging av nye åpninger til vinduer og dører i kjeller etasje.

Dette arbeidet tar ca. 1 uke og man må regne med en del støy mellom klokken 9 og 15. Det kan evt. gjøres avtaler om når dette arbeidet passer best utført for og hensynta naboer.

Det kommer til og være noe trafikk av kranbiler og det kommer til og stå noen sekker som vi fyller med avfall. Sekken plasseres så de står minst mulig i veien for beboere.

Det kan også bli behov for liten gravemaskin som vi heiser inn med kranbil eller på annen skånsom måte for og gjøre minst mulig skade på vegetasjon etc..

Hilsen Byggmester A. Øisang As

Audun Øisang

Kristoffer Sekkelsten

Fra: kundeservice@celsio.no
Sendt: tirsdag 12. november 2024 13:06
Til: Kristoffer Sekkelsten
Emne: (ID:13273) Arealbehov, Kundesentral

Hei Kristoffer

Jeg bekrefter med denne mailen at vi godkjenner forslaget deres. Dere kan bygge boden sånn som tegning viser.

Med vennlig hilsen | Kind regards

Mikael Rønningborg
Drift infrastruktur

Telefon: +47 982 19 216
E-post: mikael.ronningborg@celsio.no

Hafslund

Hafslund Celsio AS
www.celsio.no

Fra: "Kristoffer Sekkelsten" <kristoffer.sekkelsten@jsa.no>
Dato: 07.11.2024 09:44:02
Til: "Kundeservice" <Kundeservice@celsio.no>
Tittel: SV: (ID:13273) Arealbehov, Kundesentral

Hei,

Jeg var i kontakt med dere i går for å finne ut hvilken plass det kreves for å drifte og gjøre service på kundesentral på fjernvarmen i Sameiet Westye Egebergsgate 7A/B og 8.
Grunnen er at kundesentralen i Westye Egebergsgate 8A i dag står alene i et større rom der vi ønsker å utrede muligheten for å plassere ny kjellerbod.
Vedlagt er en skisse over dagens eksisterende situasjon, og en foreslått løsning med ny bod.
Skissen baserer seg på de retningslinjene i dokumentet jeg fikk oversendt i e-post i går.

Har noen hos Celsio mulighet til å bekrefte at vedlagt plan er OK?
Legger også ved noen bilder av dagens areal til orientering.

Mvh,
Kristoffer Sekkelsten

Fra: Kundeservice <Kundeservice@celsio.no>
Sendt: onsdag 6. november 2024 13:24
Til: Kristoffer Sekkelsten <kristoffer.sekkelsten@jsa.no>
Emne: (ID:13273) Arealbehov, Kundesentral

Du får ikke ofte e-post fra kundeservice@celsio.no. Finn ut hvorfor dette er viktig

Hei igjen

Ser at jeg skrev litt feil i eposten under. Du finner informasjon under "Vilkår for tilknytning til fjernvarmenettet for nybygg", punkt 5.1

Med vennlig hilsen | Kind regards

Cristina

Kundekonsulent
Telefon: +47 22 43 59 80
E-post: kundeservice@celsio.no

Hafslund

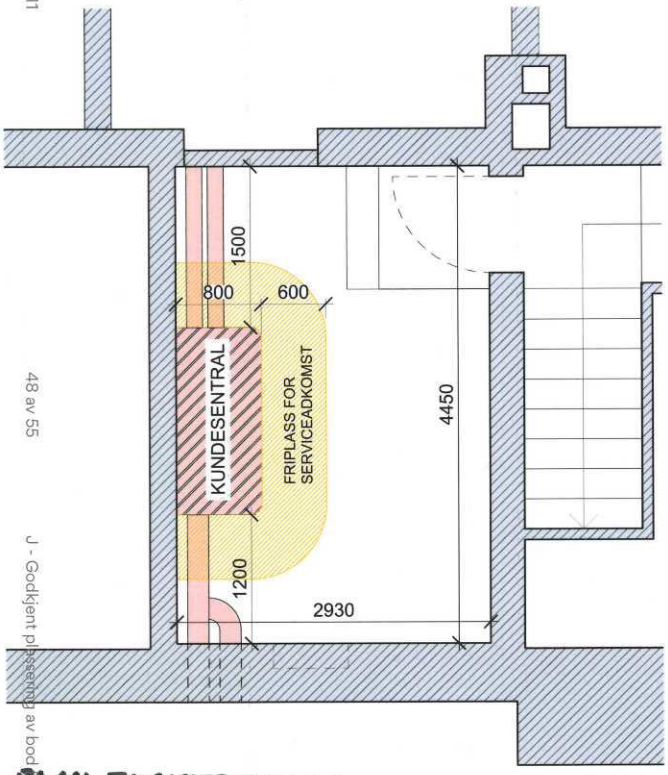
Hafslund Celsio AS

Celsio.no / Facebook / Instagram / LinkedIn
Har du et øyeblikk? Vennligst gi oss en vurdering

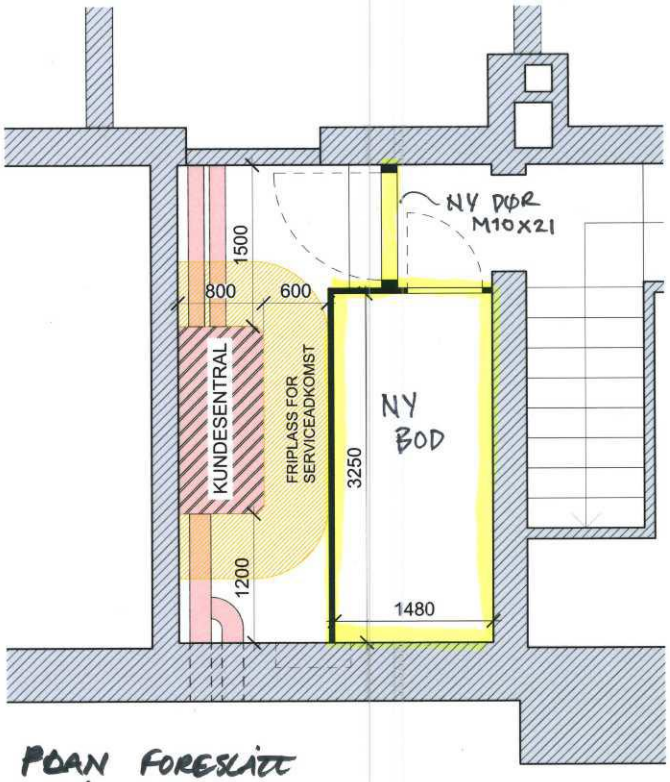
Fra: Cristina Cabiao Andersen
Dato: 11/6/2024 1:10:04 PM
Til: ks@jsa.no
Tittel: Arealbehov, Kundesentral

Hei Christoffer

Vedlegg 11
48 av 55
J - Godkjent plassering av bod - Hafslund.pdf



PLAN EKSISTERENDE SITUASJON



PLAN FORESLÅTT LØSNING

WESTYE EGEBERGS GATE 8
07.11.2024

Vedlegg K – Retningslinjer for utbygging

1. Generelt

1.1. Bakgrunn

Sameiet består av to bygninger med totalt fem oppganger. Hver oppgang har tre etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Disse retningslinjene gjelder for eventuell utbygging av kjellerareal under seksjon 5 i oppgang 8A, slik tiltaket er beskrevet i saksredegjørelsen og tilhørende vedlegg.

Retningslinjene er ment som rammer for gjennomføring dersom årsmøtet godkjenner salg av det aktuelle fellesarealet. De erstatter ikke offentlige krav, byggesaksbehandling, kontrakt mellom partene eller de vilkår som årsmøtet måtte fastsette i sitt vedtak.

1.2. Prinsipper og ansvarsbegrensning

Utbyggingen skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende tekniske krav etter plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og øvrig relevant regelverk, herunder krav til konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, fukt, ventilasjon, rømningsforhold, tekniske installasjoner og andre relevante forhold. Det er utbyggers ansvar å engasjere nødvendige kvalifiserte fagpersoner og ansvarlige foretak.

Sameiet har ikke ansvar for å garantere at kjellerarealet er egnet for utbygging eller bruksendring. Vurderingen av om tiltaket oppfyller tekniske krav skal gjøres av ansvarlige fagforetak og offentlige myndigheter, ikke av sameiet.

Utbygger er ansvarlig for skader på sameiets eiendom eller tredjeparts eiendom som direkte kan knyttes til gjennomføringen av tiltaket. Dette omfatter også eventuelle skader som følge av etablering av dør- og vindusåpninger i fasade, samt eventuelle egenandeler eller kostnader som påføres sameiet som følge av slike skader. Nærmere regulering av ansvar, dokumentasjon og varighet for særskilt oppfølgingsansvar bør inntas i avtale mellom sameiet og utbygger.

2. Byggeprosessen - formelle og praktiske forhold

2.1. Før bygging kan starte

2.1.1. Varsling og informasjon

Berørte seksjonseiere og beboere i oppgang 8A informeres skriftlig om tiltaket, forventet

fremdrift, særlig støyende arbeider og praktiske forhold i byggeperioden.

Berørte seksjonseiere skal varsles i god tid dersom boder må flyttes, bygges om eller midlertidig tas ut av bruk.

2.1.2. Fastsettelse av kjøpesum

Før salg av fellesareal til utbygging skal det foreligge oppmåling og verdivurdering/takst av det aktuelle arealet. Kjøpesummen fastsettes av årsmøtet.

For dette tiltaket er det innhentet to verditakster som anslår verdien til henholdsvis kr 240.000 og kr 625.000. Saksredegjørelsen legger opp til at kjøpesummen fastsettes til kr 625.000, tilsvarende høyeste innhentede verditakst, med mindre sameiet velger å innhente en egen uavhengig takst.

Dersom sameiet innhenter egen uavhengig takst, skal endelig kjøpesum fastsettes av styret på grunnlag av en samlet vurdering av partenes innhentede takster.

2.1.3. Årsmøtets godkjenning og offentlige tillatelser

Tiltaket kan ikke gjennomføres uten gyldig vedtak fra årsmøtet og nødvendige offentlige godkjenninger.

Utbygger må, gjennom ansvarlig søker, sørge for søknad til Plan- og bygningsetaten og andre relevante myndigheter. Søknadens innhold må være i samsvar med årsmøtets vedtak og de rammer sameiet har godkjent.

2.1.4. Byggherre og tiltakshaver

Utbygger er tiltakshaver og byggherre for prosjektet og er alene ansvarlig overfor offentlige myndigheter for gjennomføringen av tiltaket. Utbygger bærer det fulle økonomiske og praktiske ansvaret for prosjektet.

2.1.5. Personlig forutsetning for godkjenningen

Sameiets godkjenning og eventuelle forpliktelse til å selge arealet gjelder de nåværende eierne av seksjon 5. Dersom seksjon 5 selges etter at byggetillatelse er gitt, men før byggearbeidene er igangsatt, faller sameiets forpliktelse til å selge arealet bort, med mindre sameiet uttrykkelig godkjenner noe annet.

2.1.6. Ansvarlig foretak

Utbygger må engasjere nødvendige ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll der dette kreves etter plan- og bygningsloven. Foretakene må ha nødvendig kompetanse og ansvarsrett for sine arbeider. Dette skal kunne dokumenteres overfor styret ved behov.

2.1.7. Gebyrer og øvrige kostnader

Utbygger skal dekke alle gebyrer til offentlige myndigheter og eventuelle andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeidene.

2.1.8. Byggestart

Byggearbeider kan ikke starte før nødvendige offentlige tillatelser foreligger, og det er inngått avtale mellom sameiet og utbygger i tråd med årsmøtets vedtak. Dersom det kreves igangsettingstillatelse, kan arbeidene ikke starte før slik tillatelse foreligger.

Før byggestart skal styret ha mottatt:

- kopi av relevante offentlige tillatelser (igangsettingstillatelse) og eventuelle vilkår
- fremdriftsplan for byggeperioden, med angivelse av støyende arbeider
- kopi av avtalen inngått mellom utbygger og entreprenør

2.2. Byggeperioden

2.2.1. Finansiering

Utbygger betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med utbyggingen og som måtte være et resultat av denne. Dette inkluderer kostnader til brannsikringstiltak som er nødvendige som følge av utbyggingen eller som vilkår for godkjenning av tiltaket.

2.2.2. Praktiske forhold

Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende ordensregler og med minst mulig ulempe for øvrige beboere. Særlig støyende arbeider skal varsles på forhånd og gjennomføres innenfor normale arbeidstider, med mindre annet er særskilt avtalt med styret.

Trappeoppganger og rømningsveier skal til enhver tid holdes frie for materialer og byggavfall. Sameiets fellesområder skal ikke benyttes som langvarig lagringsplass for byggematerialer eller avfall. Styret kan kreve fjerning av materialer og avfall som oppbevares på fellesarealer utover det som er nødvendig for byggeprosessen.

2.2.3. Ansvar for skade

Utbygger er ansvarlig for dokumenterte skader på sameiets eiendom eller tredjeparts eiendom som direkte kan knyttes til gjennomføringen av tiltaket. Dette omfatter også eventuelle egenandeler, regresskrav eller andre dokumenterte kostnader som påføres sameiet som følge av slike skader. Utbygger plikter å sørge for nødvendig utbedring eller erstatning.

2.2.4. Krav til standard og utførelse

Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelsen og gjeldende kvalitetsstandarder. Alt arbeid som utføres skal være fagmessig og lovlig utført. Arbeidene skal utføres av kvalifiserte fagpersoner og foretak med nødvendige godkjenninger, autorisasjoner eller ansvarsrett der dette kreves. Utbygger skal på forespørsel kunne dokumentere hvilke foretak som benyttes, og hvilke ansvarsretter eller godkjenninger som foreligger.
Utbygger skal dekke kostnader til nødvendig drenering (punktdrenering) som følge av utbyggingen.

2.2.5. Omfordeling og etablering av boder

Dersom tiltaket medfører at boder i kjeller eller loft må flyttes, bygges om eller erstattes, skal utbygger sørge for dette og dekke alle tilhørende kostnader.

Berørte seksjonseiere skal tilbys erstatningsboder av tilsvarende eller bedre standard. Nye eller tilpassede boder skal være ferdigstilt før eksisterende boder tas ut av bruk. Det skal sikres hensiktsmessig og praktisk adkomst til bodene.

Omfordeling av boder skal varsles berørte seksjonseiere i god tid og gjennomføres med minst mulig ulempe. All omfordeling og nybygging av bodareal skal tilfredsstille relevante tekniske krav.

Dersom det skal flyttes eller etableres bod i rom som inneholder fjernvarmesentral, skal det gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre at bodarealet får forsvarlige temperatur- og bruksvilkår. Dette må være dokumentert før omfordeling av boder og byggearbeidene igangsettes.

2.2.6. Rør og ledninger

Ved utbygging skal det tas hensyn til gjennomgående rør, ledninger og tekniske installasjoner. Tilgang til slike installasjoner skal opprettholdes, slik at nødvendig vedlikehold, service og utbedring fortsatt kan gjennomføres på en praktisk og forsvarlig måte. Økt skadeomfang eller merkostnader som følge av manglende tilgang eller utilstrekkelig hensyn til slike installasjoner, belastes utbygger eller senere eier i den grad dette kan knyttes til utbyggingen.

2.3. Når utbygging er ferdig

2.3.1. Ferdigstillelse og dokumentasjon

Når utbyggingen er ferdig, skal utbygger fremlegge relevant dokumentasjon for styret, herunder ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse der dette kreves, dokumentasjon på gjennomførte arbeider og eventuelle FDV-opplysninger som er relevante for sameiet.

2.3.2. Reseksjonering, sameiebrøk og felleskostnader

Reseksjonering og øvrig formell behandling skal gjennomføres i samsvar med gjeldende regelverk. Utbygger dekker kostnader til reseksjonering, tinglysning og øvrig formell behandling.

Felleskostnader skal justeres i samsvar med ny sameiebrøk.

2.4. Andre forhold

2.4.1. Frist for ferdigstillelse

Utbyggingsprosjektet skal ferdigstilles innen 18 måneder etter avtaleinngåelse, og senest innen 12 måneder etter at byggearbeidene er startet, med mindre styret godkjenner forlengelse på grunn av forhold utbygger ikke med rimelighet rår over.

2.4.2. Befaring

Styret har rett til å arrangere befaringer under utbyggingen og ved ferdigstillelse, etter rimelig forhåndsvarsel og i samråd med utbygger.

2.4.3. Senere økonomisk ansvar

Utbyggingen skal ikke påføre sameiet utgifter utover ordinært fremtidig vedlikehold. Utbygger/seksjonseier dekker kostnader som kan knyttes til utbyggingen, i den grad dette følger av avtale, årsmøtets vedtak, gjeldende regelverk eller alminnelige ansvarsregler.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.06.26
Selskapsnummer: 7069 **Selskapsnavn:** SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

Organisasjonsnummer: 983597378
Møtet ble avholdt 25. juni kl. 18:00, Gamle Aker kirkesenter, Akersbakken 30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 15

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kine Skjetne Arnestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Bollingmo Lode er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Henrik Giæver kom med en protokolltilførsel, som følger som vedlegg til protokollen.**

5. Styret informerer - Sak til orientering

I denne saken skal det ikke stemmes over noe vedtak, dette er kun en sak som skal tas til orientering og være opplysende for årsmøtet og beboere.

Siden bakgrunnen for dette ekstraordinære årsmøtet er litt ekstra kompleks, vil styret gjerne redegjøre for saksgangen i forkant av at den årsmøteinnkallingen ble sendt ut.

27. mai mottok styret et gyldig krav om ekstraordinært årsmøte fra fire seksjoneiere, knyttet til **sak 6** på sakslisten under. Komplett forslag til sakspapirer og vedtak ble ettersendt styret 3. juni. Samme dag hadde det nyvalgte styret sitt konstituerende møte. Styret gikk da i gang med arbeidet med å forberede sakspapirene og kvalitetssikre saksframleggelsen, blant annet i lys av kritikken som ble reist av enkelte seksjonseiere på sist årsmøte rundt saksforberedelsen av denne saken.

4. juni mottok styret også et brev fra en annen gruppe seksjonseiere om saken, hvor det ble reist en rekke krav til saksforberedelsen fra styrets side. Man ønsket også at brevet umiddelbart skulle distribueres til alle seksjonseiere. Styret avslo dette ønsket, dels fordi vi ikke fant noen hjemmel for at styret kunne instrueres til å distribuere saksinnlegg på denne måten i en pågående sak, dels fordi vi brevet slik styret så det, baserte seg delvis misvisende informasjon.

Styret tok samtidig kontakt med jurist for å få en kompetent og uavhengig vurdering av hele sakskomplekset, og få trygget sameierne i en kompleks situasjon. Etter noe ventetid hos OBOS ble vi henvist videre til Henrik Wergeland Waale i Dalan advokatfirma, som 13. juni fikk oversendt alt sakspapirer og korrespondanse, og ble bedt om å utarbeide et notat om saken. Notatet forelå ferdig torsdag 18. juni, og er vedlagt her. Vi håper alle seksjonseiere setter inn i saken ved å lese notatet grundig.

13. juni mottok styret et annet nytt gyldig krav om ekstraordinært årsmøte, signert de samme fire seksjonseierne som tidligere hadde sendt styret brev i saken, og bedt oss om å distribuere det. Det er **sak 7** i sakslisten under.

Styret ba da også advokat Waale om råd om hvordan man skulle håndtere en slik situasjon med to parallelle krav til årsmøter. Siden begge kravene gjaldt samme sakskompleks, nemlig mulig salg av fellesareal i kjelleren i nr. 8, svarte Waale det var naturlig at de ble behandlet på ett og samme møte. Han anbefalte videre at begge disse sakene drøftes og framstilles under ett, men at man til slutt stemmer over vedtaksforslagene i den rekkefølge som de nå er oppført i i sakslisten.

Årsmøteinnkallingen ble da sendt ut så fort det overhode var mulig etter at advokatens uavhengige notat forelå, fordi styret mente en slik avklaring var nødvendig for saksforbereldelsen, men innenfor de fristene som framkommer i eierseksjonsloven paragraf 43.

> **Forslag til vedtak:**
> tas til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Forslag om kjøp av fellesareal og arealutvidelse for seksjon 5 (8A-H0101)

Fremmet av: Anna og Kristoffer Sekkelsten

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om kjøp av deler av fellesarealet i kjeller for innlemmelse i seksjon 5 (Westye Egebergs gate 8A-H0101).

Saken skulle opprinnelig behandles på ordinært årsmøte 12. mai, men ble trukket før behandling som følge av uklarheter knyttet til oppgitt kjøpesum i saksinnkallingen. Vi ønsker derfor å fremme saken på nytt i et ekstraordinært sameiermøte.

Forslaget gjelder kjøp av ca. 25 m² bruksareal i kjelleretasjen i oppgang 8A, bestående av tre boder (disponeres av seksjon 5, 10 og 15) og tilhørende gangareal.

Vi er en familie som har vokst siden vi flyttet inn i leiligheten, og har nå behov for å vurdere hvordan boligen kan tilpasses vår situasjon. Vi trives svært godt i sameiet og ønsker å bli boende her. Forslaget om å kjøpe kjellerareal er et forsøk på å oppnå dette.

Bakgrunn for det reviderte forslaget

På årsmøtet i 2025 fremmet styret en sak om salg av kjellerareal (17,25 m²) i 8A for innlemming i vår leilighet (seksjon 5). Saken fikk 12 stemmer for og 9 mot, men falt da det kreves to tredjedels flertall.

På bakgrunn av tilbakemeldingene fra årsmøtet i 2025 ønsker vi å legge frem et revidert forslag til arealutvidelse ved kjøp av fellesareal. Samtidig ønsker vi å gi en grundigere redegjørelse for tiltakets omfang, konsekvenser og forutsetninger for gjennomføring, slik at sameiermøtet får et best mulig grunnlag for å vurdere saken.

Vurdering av dagens areal

Det aktuelle arealet består i dag av tre boder og tilhørende gangareal i kjelleretasjen under seksjon 5. Arealet ligger rett under seksjon 5 og grenser mot seksjon 4 i kjelleren. Eier av seksjon 4 har opplyst at vedkommende ikke ønsker å kjøpe arealet.

Det aktuelle kjellerarealet inngikk i vurderinger knyttet til utvikling av kjelleretasjen i forbindelse med en omfattende utbygging av fellesarealer i 2010, der flere seksjonseiere fikk utvidet sin seksjon mot tilstøtende kjeller- eller loftsarealer. Daværende eier av seksjon 5 valgte å ikke gjennomføre en slik utvidelse.

Begge innhentede takstvurderinger beskriver arealet som et rått kjellerareal med betongkonstruksjoner og begrenset lysinnslipp. Arealet er målt til ca. 25 m² BRA og er ikke

innredet eller godkjent for varig opphold. Det ligger delvis under terreng. Det fremgår av takstene at dagens areal har begrenset selvstendig markedsverdi i eksisterende form, blant annet som følge av beliggenhet i kjeller, dagens bruk som bod/fellesareal og kostnadene knyttet til ombygging og teknisk oppgradering.

Begge takstene legger til grunn at eventuell etablering av boligareal vil kreve flere tiltak, som nye tekniske installasjoner, ventilasjon, vann/avløp, elektrisitet, brannsikring, overflater og tilpasninger til gjeldende regelverk. Den ene taksten anslår oppgraderingskostnader til ca. kr 30.000–45.000 per m², den andre anslår kr 35.000 per m².

De innhentede verditakstene har kommet til ulike verdianslag for arealet. Den ene taksten verdsetter arealet til kr 240.000, mens den andre verdsetter arealet til kr 625.000.

Selv om takstene viser ulike verdianslag, ønsker vi å legge den høyeste innhentede taksten til grunn ved fastsettelse av kjøpesummen.

Relevante vedlegg:
Vedlegg C – Erklæring fra seksjon 4
Vedlegg D – Verditakst datert 26.02.2026
Vedlegg E – Verditakst datert 02.07.2024

Fastsettelse av kjøpesum

For å legge til grunn en konservativ verdifastsettelse til fordel for sameiet, foreslår vi derfor enten:

- at kjøpesummen fastsettes til kr 625.000, tilsvarende høyeste innhentede takst.
- **eller** at sameiet innhenter en egen, uavhengig takst, og at endelig kjøpesum fastsettes på grunnlag av en samlet vurdering av takstene.

Revidert utnyttelse av arealet

I årsmøtet i 2025 ble det bemerket at et eventuelt salg burde omfatte også gangarealet som i dag betjener bodene og hybelen i kjelleren. Dette er hensyntatt i det reviderte forslaget.

Ved å inkludere gangarealet oppnås en mer hensiktsmessig disponering av kjellerarealet, samtidig som sameiet kompenseres for et større areal gjennom en høyere kjøpesum.

Løsningen innebærer at det etableres en egen inngang i sørfasaden til hybelen tilhørende seksjon 4, slik at dagens interne gangareal kan inngå i den samlede disponeringen av arealet.

Tiltaket gir samtidig anledning til forbedringer av uteområdet langs sørfasaden. I forbindelse med byggingsarbeidet kan eksisterende vannuttak flyttes til en mer hensiktsmessig plassering på tiltakshavers bekostning. Dette vil bidra til at vann i mindre grad tilføres området langs grunnmuren, der avrenningsforholdene i dag er mindre gunstige og vann i perioder blir liggende inntil fasaden.

Relevante vedlegg:
Vedlegg G – Eksisterende plantegninger og sydfasade
Vedlegg H – Foreslått plantegninger og sydfasade

Ivaretakelse av bodarealer

Forslaget er utformet slik at eksisterende bodareal for berørte seksjonseiere opprettholdes, og tiltaket er etter vår vurdering ikke til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere. De som mister en kjellerbod som følge av tiltaket, vil enten få utvidet eksisterende loftsbod eller få etablert ny bod tilsvarende eller bedre standard i uutnyttet fellesareal. Seksjonseiere av seksjon 5 (forslagstillers seksjon) vil være de eneste som taper noe bodareal.

Det legges til grunn at:

- eksisterende bodareal for berørte seksjonseiere videreføres
- nye boder ferdigstilles før eksisterende boder tas ut av bruk
- samtlige kostnader knyttet til etablering, tilpasning og eventuell flytting av boder bæres fullt ut av tiltakshaver
- tiltaket ikke medfører økonomiske forpliktelser for sameiet eller øvrige seksjonseiere
- det samtidig gjennomføres tiltak for å redusere varmelekkasje fra fjernvarmesentralen i området hvor ny bod planlegges etablert.

Det er gjennomført en kartlegging av sameiets bodarealer i bygg 8, som viser et samlet bodareal på ca. 150 m². Selv om arealene er noe ulikt fordelt mellom seksjonene, utgjør dette i gjennomsnitt ca. 9 m² per seksjon, som overstiger det alminnelige minimumsnivået på 5 m².

Relevante vedlegg:
Vedlegg F – Eksisterende og ny bodplan
Vedlegg J – Godkjent plassering av bod fra Hafslund

Gjennomføring og ansvarsforhold

Det er innhentet en vurdering fra entreprenør av forventet gjennomføringstid og praktiske konsekvenser av prosjektet. Basert på foreliggende tegninger og prosjektbeskrivelse anslås byggetiden til ca. 10–12 uker. Den mest støyende delen av arbeidet vil være betongsaging i forbindelse med etablering av åpninger til trapp, dør- og vindusåpninger. Dette arbeidet er anslått til å ta én uke. Entreprenøren vurderer at dette arbeidet kan planlegges og gjennomføres innenfor normale arbeidstider og med nødvendig hensyn til øvrige beboere. Vedlagt uttalelse fra entreprenør følger saken.

Prosjektet kan ikke gjennomføres uten nødvendige offentlige godkjenninger. For et tiltak av denne typen vil det være nødvendig å engasjere kvalifiserte fagpersoner innen blant annet arkitektur, konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og utførelse av byggearbeider. Kommunen

stiller krav til at de som prosjekterer og utfører arbeidet har nødvendig kompetanse og tar ansvar for at regelverket følges.

Vurderingen av om tiltaket tilfredsstiller tekniske krav vil bli gjort av ansvarlige fagforetak og offentlige myndigheter, ikke av sameiet.

For å tydeliggjøre hvilke rammer og forutsetninger som bør avklares ved en eventuell gjennomføring, følger det vedlagt retningslinjer for utbygging. Retningslinjene omtaler blant annet offentlige tillatelser, ansvarlige fagforetak, håndtering av boder, tilgang til felles teknisk infrastruktur, praktiske forhold i byggeperioden og ansvar ved eventuelle skader. Dersom sameiermøtet godkjenner salget, vil de nærmere vilkårene måtte reguleres i avtale mellom sameiet og kjøper.

Relevante vedlegg:
Vedlegg I – Uttalelse fra entreprenør vedrørende tidsbruk, støy og avfallshåndtering Vedlegg K – Retningslinjer for utbygging

Økonomi
Vi presiserer at vi som utbyggere påtar oss det fulle økonomiske og praktiske ansvaret for prosjektet. Dette innebærer:

- Samtlige kostnader til prosjektering, søknadsprosess og offentlige gebyrer.
- Samtlige byggekostnader og nødvendige tekniske tilpasninger.
- Kostnader til reseksjonering, tinglysning og øvrig formell behandling.
- Ansvar for utbedring av eventuelle skader på sameiets eiendom som direkte kan knyttes til gjennomføringen av tiltaket.
- Dette inkluderer dokumenterte skader som følge av etablering av dør- og vinduåpninger i fasaden, i den grad skadene direkte kan knyttes til gjennomføringen av tiltaket. Eventuell tidsmessig avgrensning reguleres nærmere i avtale mellom sameiet og utbygger.

Tilfluktsrom
Det ble foreslått å beholde kjelleren som tilfluktssted. Vi har undersøkt dette nærmere og funnet ut at arealet hverken er tilrettelagt eller dimensjonert som tilfluktsrom etter gjeldende forskrift. Arealet mangler blant annet nødvendige løsninger for vann, avløp og ventilasjon som kreves for lengre opphold.

Vi har forståelse for ønsket om å bevare tilgjengelige kjellerarealer som kan benyttes ved behov. Forslaget innebærer imidlertid ikke at kjellerfunksjonen i oppgangen forsvinner. Det vil fortsatt være tilgjengelige bod- og kjellerarealer i oppgang 8A som kan benyttes på samme måte som i dag ved en krisesituasjon.

Som et mulig tiltak ønsker vi å foreslå at det kan avsettes plass til et mindre felles beredskapslager i gjenværende kjellerareal dersom beboerne i oppgangen ønsker dette.

Hensynet til øvrige seksjonseiere og likebehandling

Ved utformingen av det reviderte forslaget har vi lagt vekt på at prosjektet skal gjennomføres på en måte som ivaretar hensynet til øvrige seksjonseiere og sameiets interesser.

Forslaget er utarbeidet i lys av at sameiet tidligere har åpnet for utbyggingsprosjekter og omdisponering av fellesareal, blant annet i forbindelse med lofts- og kjellerutbygging. Det er derfor ønskelig at tilsvarende tiltak vurderes etter de samme prinsippene og likebehandling av seksjonseiere.

Positive virkninger av prosjektet
Et salg vil gi sameiet en engangsinntekt som kan benyttes til å styrke egenkapitalen eller redusere fellesgjeld, og dermed bidra positivt til sameiets samlede økonomi.
Vi mener prosjektet også andre fordeler, blant annet ved:

- mer effektiv utnyttelse av eksisterende arealer
- tilførsel av kapital til sameiet uten økonomisk risiko
- tiltak for å redusere varmetap fra området rundt fjernvarmesentralen
- redusert fremtidig vedlikeholdsansvar for det aktuelle arealet
- forbedringer av uteområdet langs sørfasaden gjennom opprydding, mer hensiktsmessig plassering av vannuttak
- bidra til et variert og stabilt bomiljø ved å legge til rette for boliger som kan fungere for beboere i ulike livsfaser og med ulike plassbehov.
- bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse fremfor nybygg eller arealutvidelser, i tråd med prinsipper om bærekraftig arealbruk og ressursutnyttelse

Oppsummering
Forslaget gjelder kjøp av et begrenset kjellerareal som ligger i direkte tilknytning til seksjon 5. Arealet har tidligere inngått i planer for utvikling av kjelleretasjen, men seksjonseier den gang ønsket ikke å benytte seg av tilbudet om å kjøpe opp og bygge ut. Løsningen er utarbeidet med sikte på å ivareta både sameiets interesser og hensynet til berørte seksjonseiere.

Forslaget vil tilføre sameiet en betydelig engangsinntekt ved salg av arealet, økte fremtidige inntekter gjennom justert sameiebrøk, samt redusert vedlikeholdsansvar.

Etter vår vurdering representerer forslaget en hensiktsmessig disponering av et begrenset kjellerareal, uten at det medfører vesentlige ulemper eller økonomisk risiko for sameiet. Det er heller ikke forhold som tilsier at det aktuelle arealet er nødvendig for sameiets nåværende eller planlagte fellesfunksjoner.

Forslag til vedtak – Salg og omdisponering av fellesareal

Årsmøtet godkjenner at ca. 25 m² fellesareal i kjelleretasjen i oppgang 8A, markert i plantegning inntatt som vedlegg F til innkallingen, innredes til boligformål, slik det fremgår av plantegning inntatt som vedlegg H til innkallingen, og innlemmer dette i seksjon 5 sin bruksenhets hoveddel ved reseksjonering. Årsmøtet godkjenner de nødvendige bygningsmessige inngrep i forbindelse med dette, samt de fasadeendringer som fremgår av tegninger inntatt som vedlegg H til innkallingen.

Disse godkjenningene gis under følgende forutsetninger:

- at nødvendige offentlige godkjenninger blir gitt
- at berørte seksjonseiere sikres nye boder i tråd med bodplan inntatt som vedlegg F til innkallingen før eksisterende boder tas ut av bruk
- at samtlige kostnader knyttet til prosjektet bæres av seksjon 5
- at gjennomføringen ellers skjer innenfor rammene av vedlagte retningslinjer for utbygging, samt i tråd med egen utbyggingsavtale som inngås mellom eierne av seksjon 5 og sameiet
- at eierne av seksjon 5 betaler et vederlag på kr 25 000 pr ferdig utbygd kvadratmeter BRA, foreløpig estimert til 25 kvadratmeter. Alternativt: at endelig vederlag fastsettes etter nærmere avtale mellom sameiet v/styret og eierne av seksjon 5, etter at styret har innhentet ny verdivurdering
-

at samtlige seksjonseiere gir sin tilslutning til at sameiebrøken for seksjon 5 skal justeres forholdsmessig tilsvarende bruksenhetens arealutvidelse (BRA). Dersom noen andre enn eierne av seksjon 5 ikke samtykker til slik justering, bortfaller forutsetningen.

Årsmøtet gir styret fullmakt til følgende:

- å fremforhandle og inngå utbyggingsavtale med eierne av seksjon 5. Det skal i den forbindelse engasjeres juridisk rådgiver som har erfaring med slike utbyggingsavtaler, og eierne av seksjon 5 skal bære kostnadene ved dette
- å godkjenne mindre endringer av det planlagte tiltaket, sett i forhold til de beskrivelser og tegninger som er vedlagt innkallingen
- å signere dokumenter på vegne av sameiet i forbindelse med byggesaken og søknad om reseksjonering

Vi håper redegjørelsen bidrar til å belyse saken tilstrekkelig og ser frem til sameiermøtets behandling av forslaget.

Med vennlig hilsen

Anna og Kristoffer Sekkelsten med familie

Seksjon 5 (Westye Egebergs gate 8A-H0101)

Vedlegg til saken

A – Krav om ekstraordinært årsmøte
B – Saksredegjørelse
C – Erklæring fra seksjon 4
D – Verditakst datert 26.02.2026
E – Verditakst datert 02.07.2024
F – Eksisterende og ny bodplan
G – Eksisterende plantegninger og sydfasade
H – Foreslått plantegninger og sydfasade
I – Uttalelse fra entreprenør vedrørende tidsbruk, støy og avfallshåndtering
J – Godkjent plassering av bod fra Hafslund
K – Retningslinjer for utbygging

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner salg av fellesareal til seksjon 5 gitt betingelsene presentert i saksfremstillingen.
>
> ✓ **Vedtatt. Skriftlig avstemming ga 20 stemmer for og 7 stemmer imot.**

7. Forslag til vedtak om beslutningsgrunnlag før eventuell behandling av salg av fellesareal i kjeller i 8A

Fremmet av: Atle Faye, Berit Schei, Elisabeth Forseth, Henrik Gievær

Vi viser til saken om mulig salg av fellesareal i kjeller i oppgang 8A for innlemmelse i seksjon 5.

Vi som underskriver denne henvendelsen, representerer fire av sameiets 31 seksjoner. Vi krever med dette at styret innkaller til ekstraordinært årsmøte. Vi har forstått at styret allerede forbereder et ekstraordinært årsmøte. For oss ville det da være naturlig at det blir ett ekstraordinært årsmøte med en gjennomtenkt dagsorden og best mulig tid for sameierne til å bli informert og forberede seg, eventuelt at det innkalles til

et snarlig ekstraordinært årsmøte for å behandle nedenstående forslag, som vil kunne ha stor betydning for gjennomføringen av et ekstraordinært årsmøte der Sameiet skal ta stilling til et eventuelt salg av fellesareal.

Vi ber om at denne henvendelsen, med forslag til vedtak og begrunnelse, distribueres til alle seksjonseiere sammen med innkallingen.

Begrunnelse

Denne henvendelsen er utformet på bakgrunn av at sameiet nå i tre ulike årsmøter har blitt orientert om eller behandlet mulig salg av fellesareal i kjeller i oppgang 8A for innlemmelse i seksjon 5.

Saken ble først orientert om på årsmøtet i 2024. I 2025 ble det fremmet et konkret forslag om salg av kjellerareal i oppgang 8A. Forslaget oppnådde ikke nødvendig flertall og falt.

I sakspapirene til årsmøtet 12. mai 2026 fikk sameierne forelagt et privat forslag om mulig salg fra den kjøpsinteresserte, nå med et utvidet areal og en annen løsning, nå med et utvidet areal og en annen løsning, blant annet endret adkomst-/fasadeløsning. Under årsmøtet trakk forslagsstiller saken, fordi forslaget til vedtak ikke var korrekt. Saken ble diskutert, men ikke konkludert. Det ble antydet mulig innkalling til ekstraordinært årsmøte. Per dags dato har slik innkalling ikke kommet.

Både for de kjøpsinteresserte og for de øvrige sameierne er det ønskelig at saken får en snarlig konklusjon. Det er legitimt å ønske å kjøpe, legitimt å være for salg, og legitimt å være imot salg. Vårt anliggende er først og fremst at en eventuell ny behandling må skje på et klart, fullstendig og etterprøvbart grunnlag.

Et salg av fellesareal er i praksis vanskelig reverserbart. Før sameiet tar endelig stilling, må det derfor være klart for sameierne hva som selges, til hvilken pris, på hvilke vilkår, med hvilken risiko, med hvilke kostnader og med hvilke konsekvenser for sameiet som helhet.

Bakgrunnen for at vi ber om et særskilt vedtak om beslutningsgrunnlaget, er erfaringene fra tidligere behandlinger av saken. Sakspapirer, tegninger, arealangivelser, kostnadsforutsetninger og formelle avklaringer har etter vårt syn ikke vært presentert med den klarhet, fullstendighet og kvalitetssikring som en slik sak krever. Etter vårt syn ble det også gitt ufullstendig eller misvisende informasjon på årsmøtet i 2025 om hva som dekkes av mindretallsvernet i eierseksjonsloven §40. Samlet har dette skapt usikkerhet både om hva sameierne faktisk skal ta stilling til, og om hvilke konsekvenser et ja til salg vil få.

Vi ber derfor om at saken ikke legges frem som et endelig salgsvedtak før styret har innhentet og lagt frem et samlet og oversiktlig beslutningsgrunnlag på vegne av sameiet.

Formålet vårt er å legge til rette for at saken kan få en endelig og legitim behandling. Et eventuelt ja til salg må være et trygt ja, der sameiet og kjøper i minst mulig grad i ettertid oppdager kostnader, uklarheter, tekniske problemer eller formelle mangler som kunne vært avklart på forhånd.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært årsmøtet 25.06.2026 vedtar at forslag om salg av fellesareal i kjeller i 8A skal tas opp til endelig behandling når styret har lagt frem et samlet beslutningsgrunnlag for sameierne, med tilstrekkelig tid til å sette seg inn i saken.

Beslutningsgrunnlaget bør omfatte:

- en presis beskrivelse, med tegninger, av hva som foreslås solgt
- byggteknisk vurdering av arealet, berørte bygningsdeler og bærende konstruksjon
- vurdering av uteområdet, fasade, adkomst, felles vannuttak og strømuttak
- uavhengig verdivurdering, ikke eldre enn tre måneder før årsmøtet blir holdt
- plan for likeverdig bodløsning for berørte seksjonseiere og gjenværende arealer

- sameiebrøk og reseksjonering
- vurdering av mindretallsvern og likebehandling
- vurdering av behov for juridisk bistand, kontraktsutforming og prosjektfaglig oppfølging
- vurdering av forsikringsbehov, herunder behov for bankgaranti
- kostnadsoversikt og kostnadsansvar

Vurderingene og avklaringene skal innhentes eller koordineres av styret på vegne av sameiet og inngå i sameiets beslutningsgrunnlag og slik at den kjøpsinteresserte seksjonseieren dekker kostnader sameiet pådrar seg til å utarbeide beslutningsgrunnlaget, som kostnader til takst/verdivurdering, byggteknisk vurdering, juridisk bistand, kontraktsutforming, vurdering av reseksjonering.

Kostnadsansvaret for sameiets merarbeid og utgifter må gjelde uavhengig av om forslaget om salg senere vedtas eller ikke.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinært årsmøtet 25.06.2026 vedtar at forslag om salg av fellesareal i kjeller i 8A skal tas opp til endelig behandling når styret har lagt frem et samlet beslutningsgrunnlag for sameierne, med tilstrekkelig tid til å sette seg inn i saken.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget bortfaller med bakgrunn i vedtak under sak 6.**

VEDTEKTER
for
Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B og 8
Org.nr 983 597 378

tilpasset og vedtatt i sameiermøte 2014 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 218 bnr 191 -193 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 29 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 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.

§ 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 seksjoner.

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensajon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes 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 akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 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 andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet 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.

§ 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, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§ 11.SAMEIERMØTET

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

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

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.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én 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 kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare 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

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning 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.

Reviderte husordensregler, vedtatt på ordinært årsmøte 28.3.2019

Husordensregler SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7A/B OG 8

RENGJØRING. Sameiet bekoster trappevask. Enhver som forårsaker ekstraordinær tilsmussing (for eksempel ved oppussing) må rydde og gjøre rent umiddelbart. Fellesrom på loft og i kjeller vaskes i forbindelse med dugnad.

RO. Alle har en felles plikt til å utvise ro og orden og vise hensyn til sine naboer. Støyende arbeid som kan være til sjenanse for naboer må ikke forekomme på søn- og helligdager eller etter kl. 2200. Informer naboer i god tid dersom omfattende oppussing skal foregå, eller dersom man planlegger andre forbigående aktiviteter som kan virke sjenerende pga. støy eller annet.

AVFALL. Oppgangen/fellesarealer ute og inne skal ikke fungere som midlertidig lagring for avfall. Avfall må komprimeres og poser må knyttes godt igjen før de kastes i dunkene. Dunkene er kun til husholdningsavfall/papir. Beboerne oppfordres til å sortere avfallet i henhold til kommunens anvisninger. Hageavfall plasseres på anviste steder.

VASKERIET er til beboernes bruk på nærmere angitte tider og betingelser (se oppslag). Maskiner/tørkeskap og annet utstyr brukes i henhold til bruksanvisning og klargjøres for neste bruker. Banking og lufting av tepper, tøy osv. må kun skje på tørkeplassene ute.

ENERGIFORBRUK. Sameiet tilstreber en energiøkonomisk og miljømessig felles oppvarming. Den enkelte beboer kan selv i perioder ha behov for å supplere med egne energikilder. Sameiet oppfordrer den enkelte beboer til å ta miljøhensyn og opptre energiøkonomisk (for eksempel redusere romtemperaturen ved fravær og bruke moderate mengder varmtvann, lufte leiligheten med minimalt varmetap). Lyset på loft og i kjeller/vaskeri må slukkes etter bruk.

SIKKERHET. Hver leilighet skal ha røykvarsler og brannslukningsapparat. Det skal ikke oppbevares farlige saker i sameiet (for eksempel gjenstander med brann-/

Vedtatt av Sameiermøtet mars 2019 (erstatter regler fra 2002).

eksplosjonsfare). For å hindre uvedkommende adgang, må loft-, kjeller- og inngangsdører alltid holdes låst. Ukjente/ uvedkommende må ikke gis adgang.

ORDEN. Det skal til enhver tid være fritt for gjenstander og ryddig i oppganger og i fellesarealer både for trivsel, renhold og for å sikre fri rømningsvei i krisesituasjon. Unntak kan gjøres for barnevogn så lenge rømningsvei er fri. Sykler kan settes i sykkelboden utenfor nr. 7.

DUGNADER gjennomføres minst én gang per år, eller så ofte som det besluttes. Fra hver sameier stiller minst én person. Sameier som uteblir fra dugnad kan belastes med en avgift.

HUSDYRHOLD som kan sjenere naboene (støy, allergi med mer) skal godkjennes av styret.

OPPSLAG signert av styret er også å regne som husordensregler.

ANSVAR. Den enkelte sameier er ansvarlig for at enhver som gis adgang til eiendommen, blir gjort kjent med og overholder de aktuelle regler. Brudd på husordensreglene vil kunne medføre ansvar. For eksempel vil fjerning av gjenstander fra fellesareal bli belastet den ansvarlige, likeledes skade på grunn av manglende låsing, hensetting av farlige saker osv. Plikter som ikke utføres vil kunne bli besørget av Styret på den ansvarliges bekostning.

Vedtatt av Sameiermøtet mars 2019 (erstatter regler fra 2002).

Anmeldelse
8 Tegn.

N. 2

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 1974
OSLO

Duplikat

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 26 B, bygn I, Aker

Innlevert 31 oktober 1934. Attester

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, hr. [illegible] vesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 3. november 1934.

Opm.chefen jr. nr.
mott. 6 NOV 1934

Sendes hr. [illegible]
Grensene for nr. 26 B Akersveien [illegible]
på situasjonsplanen Bl. 1
Ifølge oppgave av 17/12-20, tinglest [illegible]
26 C Akersveien en regjeringsplass [illegible]
til Maridalsveiens utvidelse
Regjeringsbeløpet kr. 22478.97 [illegible]

Oslo [illegible]

Reg. chefen jr. nr. Akersv. 26 B
mott. 12 NOV 1934

AKERSVEIEN 26B BLOKK [illegible] I 1:100.

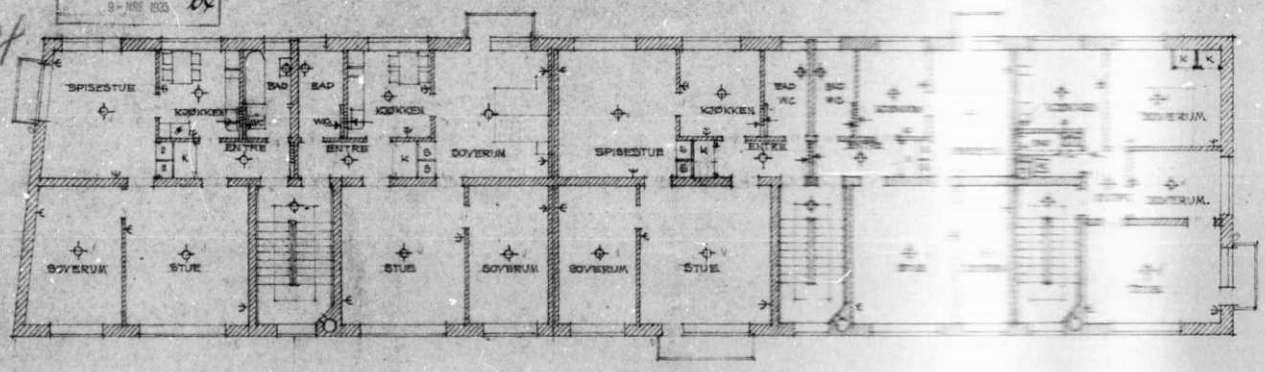
I MUR
LAMPEPUNKT
KONTAKT
TEKNISK KONTAKT
KOV

forandret til
Westye Egebergsgt 8

REDFOTOGRAFERT 19 X

Bygn. sjefen 1974/04
9 - MAI 1974

Bl. 74



2 HEN OG 3 DJE ETASJE

[illegible]-54 VAR GREV WINAL.
TEL.F 11519 EFTER KL 8.

Ingeniør F. Selmer A/S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DinRørlegger.no Sævar Reynisson
Lachmannsvei 8 B
0495 OSLO
siriceland@hotmail.com

Dato: 10022010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200910013-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESTYE EGEBERGS GATE 8C	Eiendom:	218/193/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Westye Egebergs gate 7 A, B og 8	Adresse:	Westye Egebergs gate 8 C, 0172 OSLO
Søker:	Dinrørlegger.no Sævar Reynisson	Adresse:	Lachmanns vei 8 B, 0495 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - WESTYE EGEBERGS GATE 8 A

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
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Sameiet Westye Egebergs gate 7 A, B og 8, Westye Egebergs gate 8 C, 0172 OSLO, lo@semisoft.no

AKERSVEIEN 26B BLOKK II - 1:100.

MUR
LAMPEPUNKT
KONTAKT
TEKNISK KONTAKT
KOT

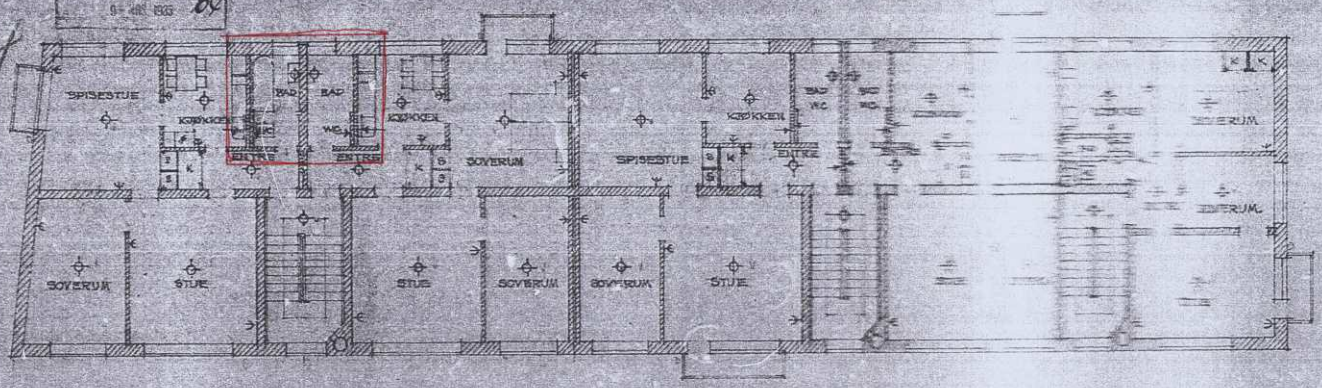
forandret vil

Westye Egebergsgt 8

REPROFOTOGRAFERT 19

Bygn. tillatelse 1:: 1971/84
9 - 401 - 1313

11. 14



DÅRLIG ORIGINAL

2 HEN OG 3 DJE ETASJE

34 MARGREY 9.N.A.C.
TELF 11317 EFTER KL 5.
Ingeniør F. Selmer A/S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Moseng Poulsen Arkitekter AS
Odins gate 32
0260 OSLO

Dato: 14.12.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201008422-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESTYE EGEBERGS GATE 8	Eiendom:	218/193/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Westye Egebergs gate 7a/b og 8	Adresse:	Westye Egebergs gate 8, 0172 OSLO
Søker:	Moseng Poulsen Arkitekter AS	Adresse:	Odins gate 32, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - WESTYE EGEBERGS GATE 8

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.12.2011 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Grete Stokka - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Sameiet Westye Egebergs gate 7a/b og 8, Westye Egebergs gate 8, 0172 OSLO, lo@we78.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 31052013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200407006-10**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Westye Egebergs gate 8 A-C

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

INNGÅ OKFØRT
Tinglysingsstempel

12.MAJ 85 025007

BYSKRIVEREN I OSLO

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 218	Bnr. 193	Fnr.	Kommune: Westye Egebergsgt. 8 i Oslo.

2. Eier

Navn: 27 sameier v/ eiendomsmegler Jørgen Stray iflg. fullmakter.
Se vedlegg 1 som viser sameiernes navn, person nr.

Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Se vedlegg nr. 6: bekreftelse fra Oslo kommune, dat. 20/7 83.

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	40/664	21		
2	B	40/664	22		
3	B	40/664	23		
4	B	40/664	24		
5	B	40/664	24		
6	B	41/664	26		
7	B	41/664	27		
8	B	41/664	28		
9	B	41/664	29		
10	B	41/664	30		
11	B	41/664	31		
12	B	41/664	32		
13	B	41/664	33		
14	B	41/664	34		
15	B	41/664	35		
16	N	54/664	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		664/664	Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Supplerende tekst

Sameiet har pant for kr. 25.000 i den enkelte sameiers seksjon til til sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter 80 % av lånetakst.

Panteretten er uten opptrinsrett.

Dato: 16/4 1984

Sted: Kristiansand.

Hjemmelshaver(ne)s underskrift:

For de 27 sameierne iflg. vedlagte fullmakter fra samme, dat. 9/8 1983.

(Jørgen Stray)
270122.42722
aut. megler

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Jørgen Stray's Eiendomsmeglerforretning,	Festningsgt. 8 4600 Kristriansand.	042.29140

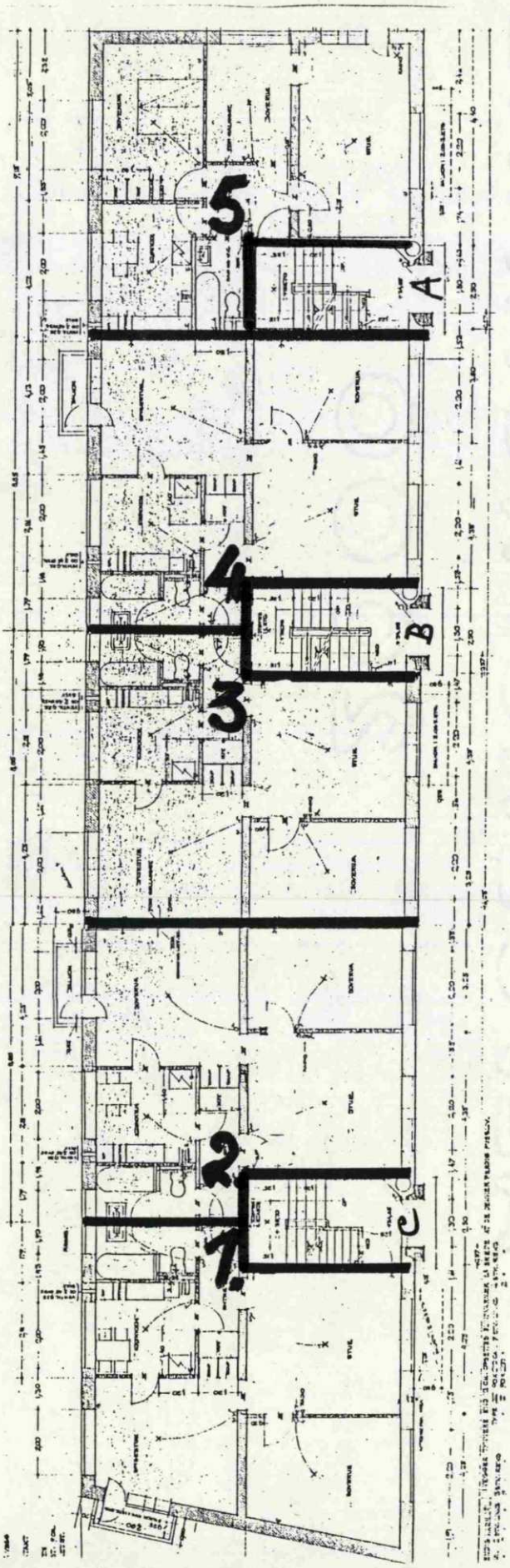
Jørgen Stray's eiendomsmegler-forretning a.s.

VEDLEGG nr. 1.
til "Begjæring om oppdeling i eierseksjoner"
av gnr. 218 bnr. 193
Westye Egebergsgt. 8
i Oslo.

FORTEGNELSE
over
hjemmelsinnehaverne/sameierne i gnr. 218 bnr. 193 Westye Egebergsgt. 8 Oslo.

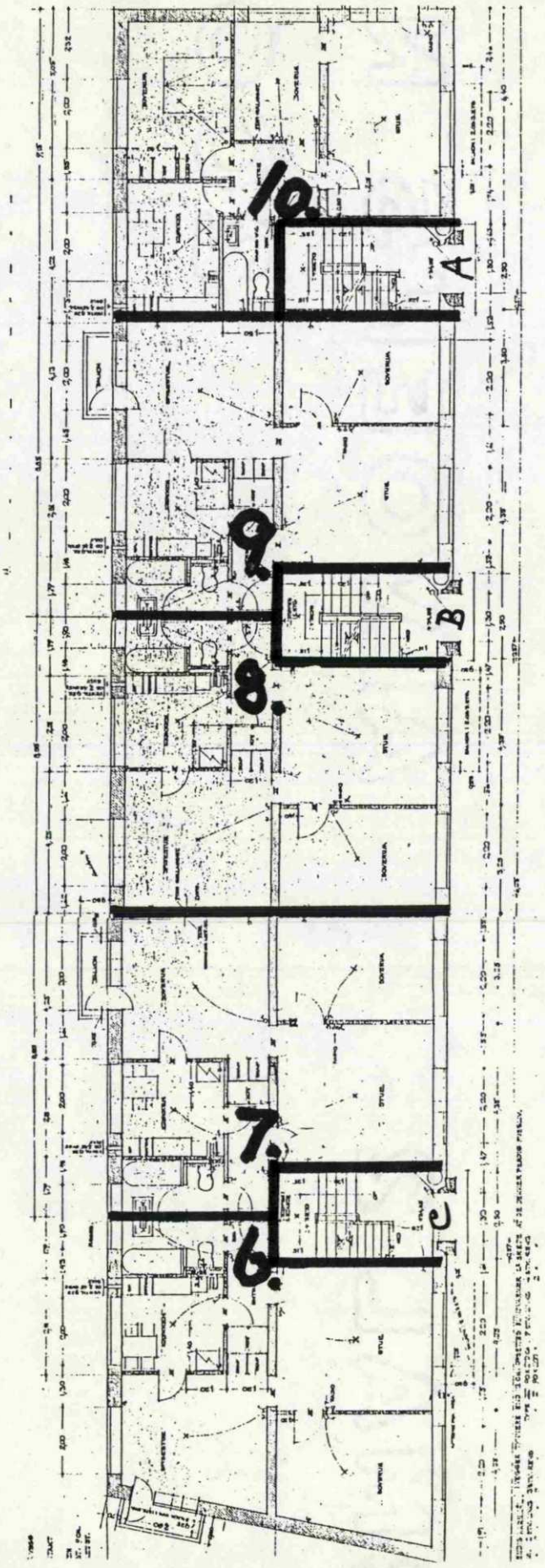
navn		personnr.
Bækkelund	Thea	220996.
Pande	Asta L.	120205.
Johnsen	Jan	180243.
Østerud	Hans	220415.
Ekeheien	Leif Arne	290725.
Krest	Sverre	311012.
Svenson	Bo Gunnar	090948.
Torgersen	Lise	300950.
Lund	Maren	180407.
Fundingrud	Erling	170618.
Sletten	Sigrid	280406.
Schøyen	Anne Grethe	270359.
Schøyen	Morten	180454.
Berg Johnsen	Per	240521.
Jakobsen	Jakob T.	260722.
Vander	Arne E.	050621.
Holmen	Gerd	200126.
Sand	Bjarne	040408.
Austad	Inger J.	230329.
Tveito	Karen Marie	071035.
Berg	Arnbjørg	151094.
Pettersen	Reidar	130504.
Lømo	Laura	170610.
Riiser	Helene	010946.
Dehner	Lasse	020853.
Messel	Stein E.	280153.
Andersen	Karen	051024.
Fjeld	Ola	070953.
Hjertholm	Kristofa	150395.
Markussen	Kari	260613.

Vedlegg nr. 2
Seksjonsbegjæring
gnr 218 bnr. 193,
Westye Egebergsgt 8
Oslo.



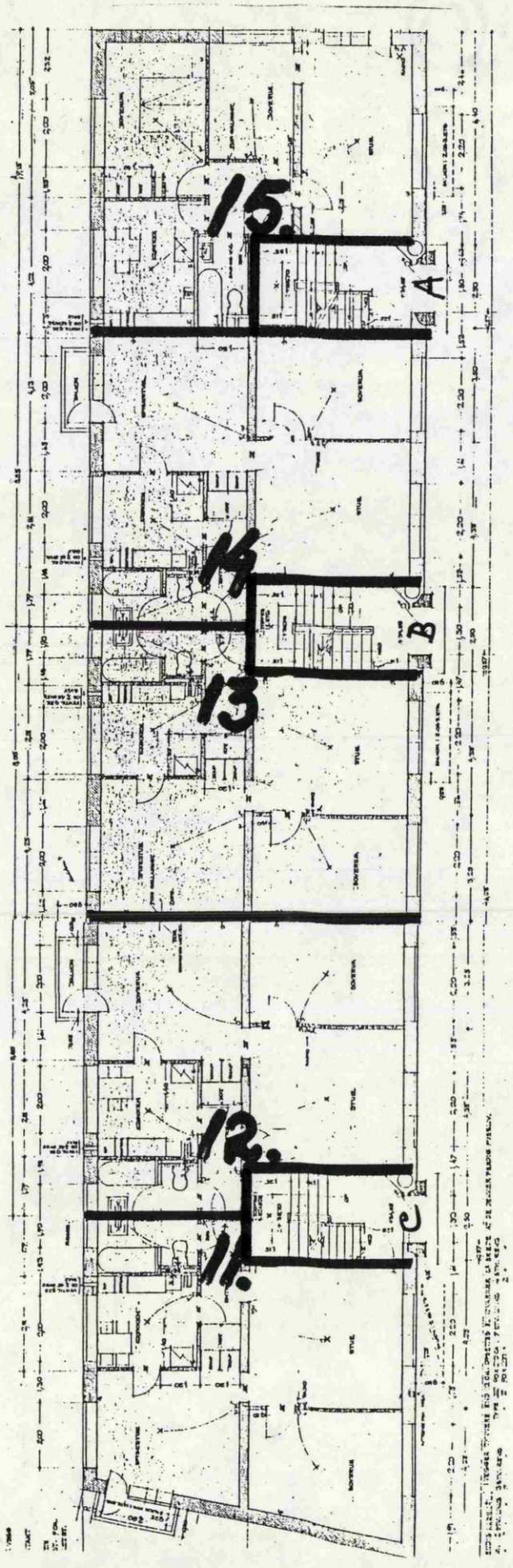
1. etg.

Vedlegg nr. 3
Seksjonsbegjæring
gnr 218 bnr. 193,
Westye Egebergsgt 8
Oslo.

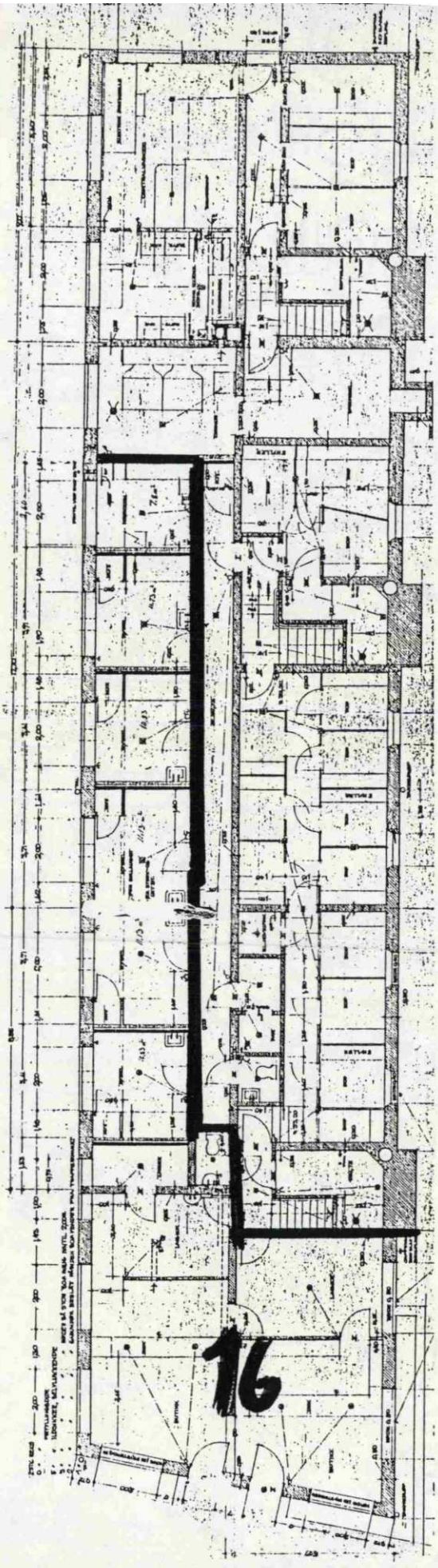


2. etg.

Vedlegg nr. 4.
Seksjonsbegjæring
gnr 218 bnr. 193,
Westye Egebergsgt 8
Oslo.

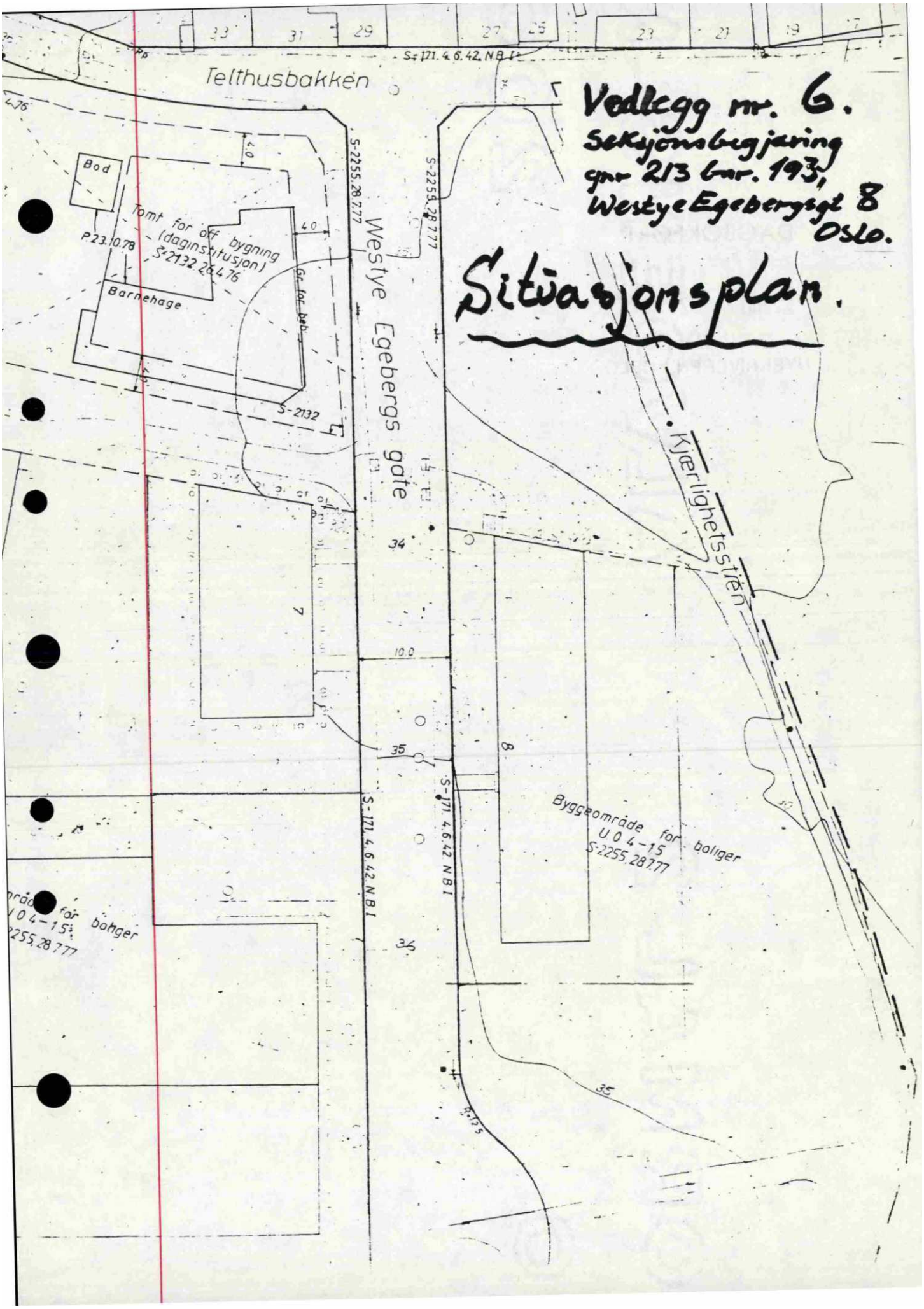


3. etg.



Vedlegg nr. 5.
Seksjonsbegjæring
gnr. 218 bnr. 193
Wasbye Egebergsgt 8.
OSLO 1.

Kjellerplan
m/
leilighetsnr.
m/kjeller.


Telthusbakken
Vedlegg nr. 6.
Sekjonsbegjæring
gnr 213 bnr. 193,
Westye Egebergsgt 8
Oslo.
Situasjonsplan.
Bod
Tomt for off bygning
(daginstitusjon)
S-2132.26.4.76
P 23.10.78
Barnehage
Gr for bod
S-2132
Westye Egebergs gate
S-2255.28.777
S-2259.28.777
S-171.4.6.42.NB I
Kjærlighetsstien
Byggeområde for boliger
U 0 4 - 15
S-2255.28.777
7
8
34
35
36
10.0
4.0

DAGBOKFØRT

02.MAJ 85 025007

BYSKRIVEREN I OSLO

DAGBOKFØRT

04.OKT.88 067168

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Gjelder reseksjonering.

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sameiet W. Egebergs gt 7 g 8 v/Karen-Marie Tveito	Wedtje Egebergs gt 8 c 0172 Oslo 1	112676

1. Eiendom	Gnr. 218	Bnr. 193	Fnr.	Kommune Wedtje Egebergs gt. 8. Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn — Fødselsnummer

27 sameiere
v/Jakob Tönder Jakobsen og Karen-Marie Tveito
ifølge vedlagte fullmakter

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

a) ☐ 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).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

☐ bruksenhetenes areal
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1				21				41			
2				22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16	N	20/664		36				56			
17	N	34/664		37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

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

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

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Westbye Egebergs gt. nr 8

7. Supplerende tekst

Reseksjoneringen gjelder kun underetasjen, der seksjon nr. 16 deles i to seksjoner (16 og 17). Det skjer ingen endring for de andre seksjonene. Tidligere tinglyste panterett skal hefte også på seksjon nr. 17.

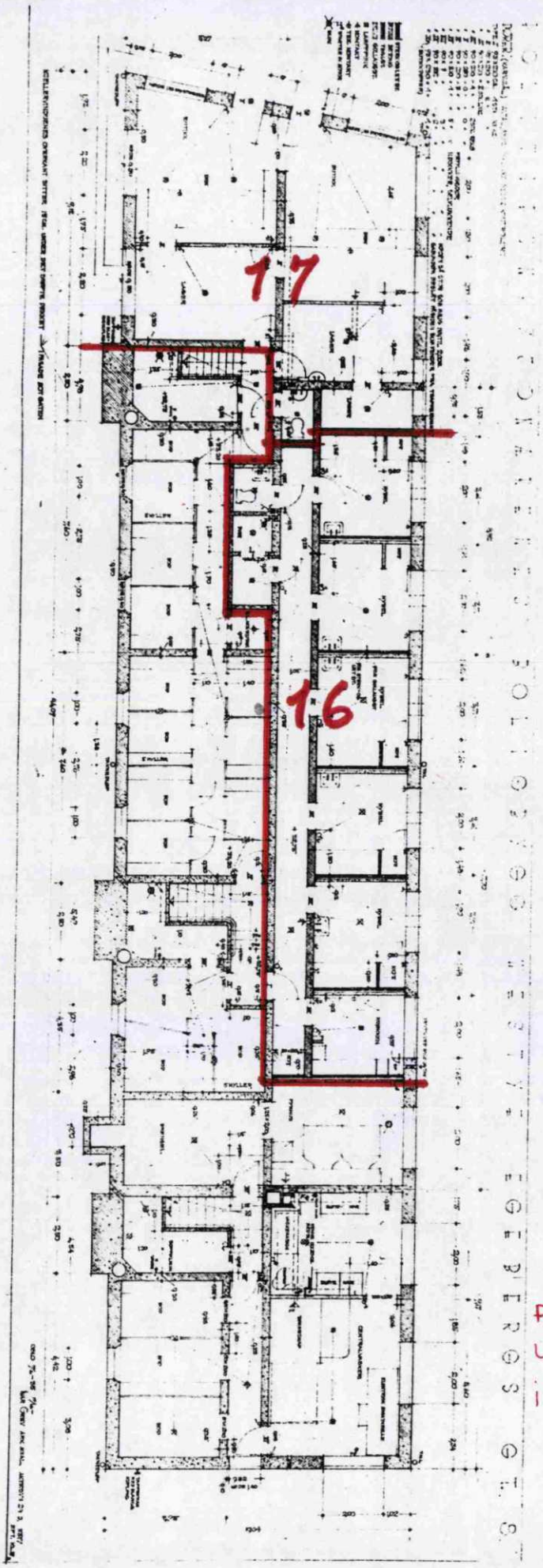
Dato

Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

For de 27 sameierne ifølge vedlagte fullmakter fra samme, dat.
Jakob T. Jakobsen Karen-Marie Voeids

Tinglysingsstempel



PLANTEGNING AV
UNDERETG/KJELLER
I WESTYE EGEBERGS
GT. nr. 8

G.nr. 218 B.nr. 193

DAGBOKFØRT

04.OKT.88 067168

BYSKRIVEREN I OSLO



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600975621
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
230572	AAKRE HILDE ANNETTE	WESTYE EGEBERGS GATE 8 B, 0172 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	218	193

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 866765 Tinglyst: 05.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

8/10-2010

08.10.2010 13.10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/866765/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 14:06
Side 1 av 12

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**218**	**193**		**16**

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
983597378	Sameiet Westye Egebergsgt. 7a/b og 8	16	1/1

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	~~74~~ 40		11	B	135		21				31			
2	B	110	B	12	B	~~72~~ 41		22				32			
3	B	131	B	13	B	~~73~~ 41		23				33			
4	B	125	B	14	B	115		24				34			
5	B	~~65~~ 40		15	B	~~65~~ 41		25				35			
6	B	~~74~~ 41		16		-0		26				36			
7	B	~~72~~ 41		17	N	~~77~~ 34		27				37			
8	B	~~73~~ 41		18				28				38			
9	B	~~71~~ 41		19				29				39			
10	B	~~65~~ 41		20				30				40			
SUM BRØK ~~654~~ 651				SUM BRØK 407				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1058 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Rettet etter avtale med Hilde Annette Aakre. 13.09.10. HINO.

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.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi, 13.09.2010

Seksjon 16 formålsendres til boligformål.
Del av seksjon 16 overføres og legges som tilleggsareal til seksjon 2, og seksjon 3.
Seksjon 16 utgår.
Del av fellesareal legges som tilleggsareal til seksjon 4.
Del av fellesareal loft legges som hoveddel til seksjonsnr. 11 og 14.
Ingen endring i areal på de øvrige seksjonene.
Sum brøk teller/nevner endres.

Samlet verdi på areal som overføres er satt lik: 3.390.000,- NOK.

Signaturer

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

Lars Olav Tvito LARS OLAV TVITO ALEXANDER HENRIKSEN
Rasa Fløtteteigen RASA FLØTTEIGEN

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.

Rapport etter avtale med Hilde Annette Aakre. 27.10.2010. HHJO.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]

25.6.10	[signature]	[illegible]	FOR STYRET
25.6.10	Lars Olav Tvetto	LARS OLAV TVETTO	
7.7.10	[signature]	ALEXANDER HANEKSAV	
	For hjemmelshavere, se eget vedlegg.		

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.
se pkt. 7		

Rettet etter avtale med Hilde Annette Aakre. 17.08.10. HINO. [signature]

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	193		1-17	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
6/10-2010	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/866765/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 14:06

Samtykke

Undertegnede hjemmelshaver samtykker til reseksjonering av eiendommen gnr. 218, bnr. 193, i Oslo kommune, Westye Egebergs gate 8b.

Seksjons	Fødsels- og personnr.	Navn	Signatur
1	140446 [redacted]	ÅSIL ØVERLAND	Åsil Øverland
2	050526 [redacted]	BIRGIT JAKOBSEN	Birgit Jakobsen
3	141161 [redacted]	TONE SISSEL CH MARKUSSEN	Tone Sissel Mark
3	171161 [redacted]	HENRIK LENCHLER HAUGE	Henrik Hauge
4	250873 [redacted]	ALEXANDER EVEN HENRIKSEN	Alexander Even Henriksen
4	230572 [redacted]	HILDE ANNETTE AAKRE	Hilde Annette Aakre
5	080979 [redacted]	VAAR ANNIKA NÆSS MEIDEM	Vaar Annika Næss Meidem
6	230432 [redacted]	SIGMUND LEIV TVEITO	Sigmund Tveito

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/866765/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 14:06

Samtykke

Undertegnede hjemmelshaver samtykker til reseksjonering av eiendommen gnr. 218, bnr. 193, i Oslo kommune, Westye Egebergs gate 8b.

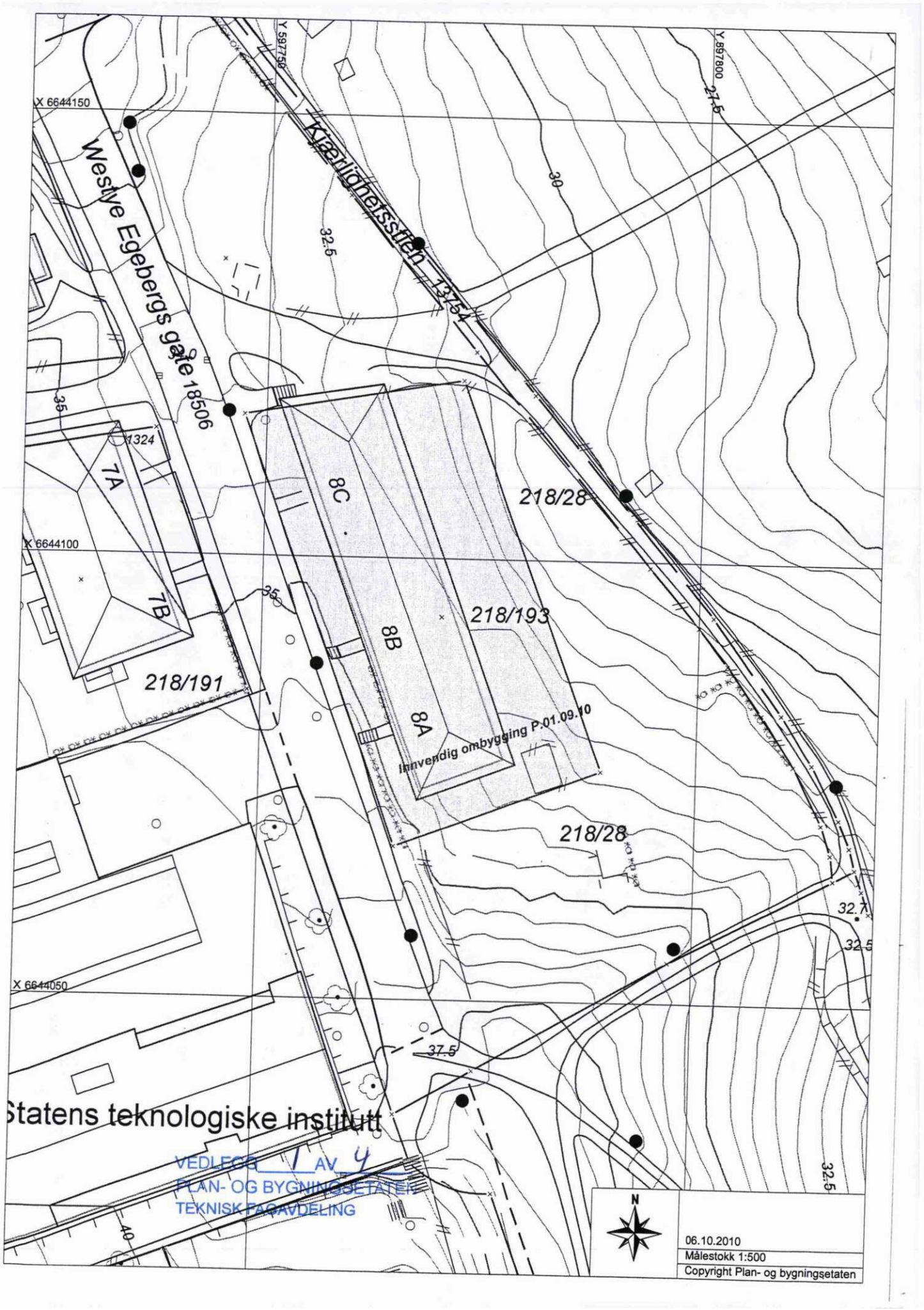
7	070667 [redacted]	HEGE SVEAAS FADUM	Hege Sveaas Fadum
8	140556 [redacted]	INGUNN SJØGREN	Ingunn Sjøgren
9	230675 [redacted]	GURO ØSTVOLD LØMO	G. Ø. Lømo
9	130575 [redacted]	ERIK SNORRE SCØYEN SOLEM	
10	2708 38 [redacted]	LEIV SIGMUND BAKKETEIG	
10	2105 [redacted]	BERIT SCHEI	
11	271053 [redacted]	HENRIK MATHIAS GIÆVER	Hgiæver
12	051024- [redacted]	KAREN ANDERSEN	Karen Andersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/866765/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 14:06

Samtykke

Undertegnede hjemmelshaver samtykker til reseksjonering av eiendommen gnr. 218, bnr. 193, i Oslo kommune, Westye Egebergs gate 8b.

13	151256-[redacted]	KJELL TRYGVE LARSEN	
14	030354[redacted]	HARALD BOLLINGMO LODE	Kristin Bakka
15	140566[redacted]	KRISTIN BAKKA	Harald Lode
16	[redacted]9835997578	WESTYE EGEBERGS GATE 7 OG 8	
17	161159[redacted]	KRISTIAN BLEKA	


X 6644150
X 6644100
X 6644050
Y 597750
Y 597800
Kjærlighetsstien 13754
Westye Egebergs gate 18506
1324
7A
7B
8C
8B
8A
218/28
218/193
218/191
218/28
Innvendig ombygging P.01.09.10
30
32.5
35
37.5
40
Statens teknologiske institutt
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
06.10.2010
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten



HUS 8, PLAN U1
EKSISTERENDE
Gnr. 218
Bnr. 193

VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

E-58

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:
-	-	-	-	-

Soksnr.: 671-3 | Tegn.nr.: A3-103-WE8 | Rev.: -

TILTAKSHAVER:
SAMEIET
WESTYE EGEBERGSGATE 7A/B OG 8
0172 OSLO

TOTALENTREPRENØR:

RIE: | NBI Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle opplgte mål før tegningen | RIB:
RIV: | SYMBOL: | RI BRANN:
BRUKER:

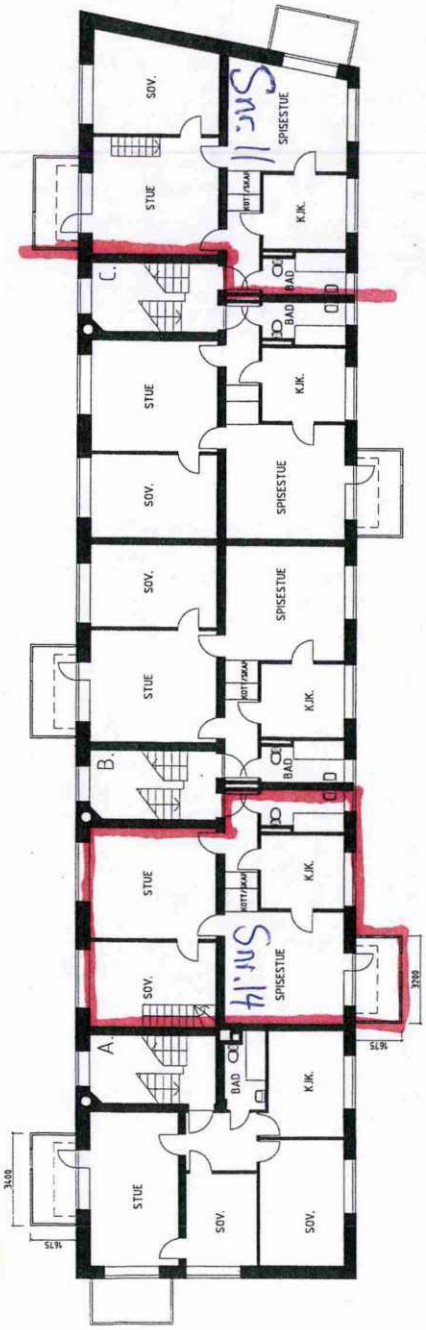
Merlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: dag.merlick@merlick.no

Prosjekt
LOFTSINNREDNING
WESTYE EGEBERGSGATE 8
Gnr. 218 / Bnr. 193

Tittel
NY SITUASJON
PLAN 3.

Tegnet av:	Revidert av:	Kontrollert av:
JMO	-	
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato:
N. M. Solsrud	1:100	30.08.2004

Soksnr.: 671-3 | Tegn.nr.: A3-103-WE8 | Rev.: -

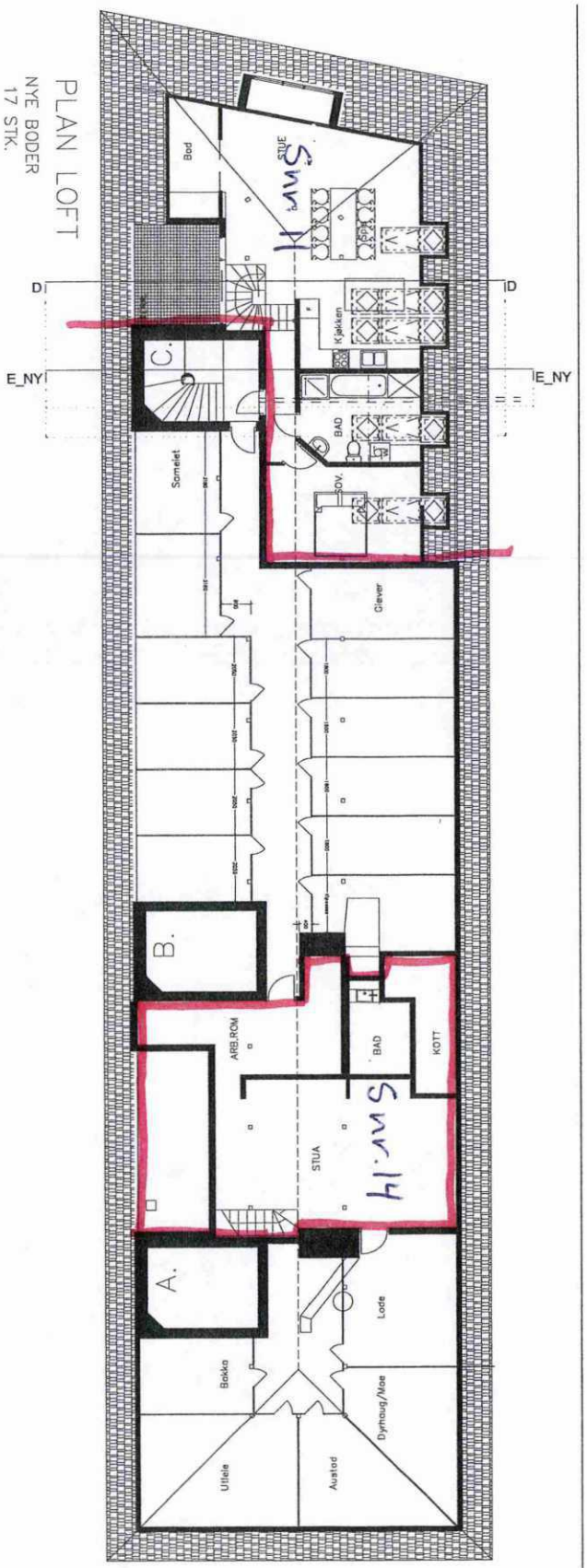


HUS NR.8 PLAN 3
NYE BALKONGER / LOFTSINNREDNING
1:100

VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plantegning loft eksisterende, gnr. 218, bnr. 193. Vedlegg s. 3 av 4

Ikke i målestokk.



VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538889
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 218, BNR. 193.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 218, bnr. 193.

GNR. 218 BNR. 193

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.07.1935.

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

1236 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

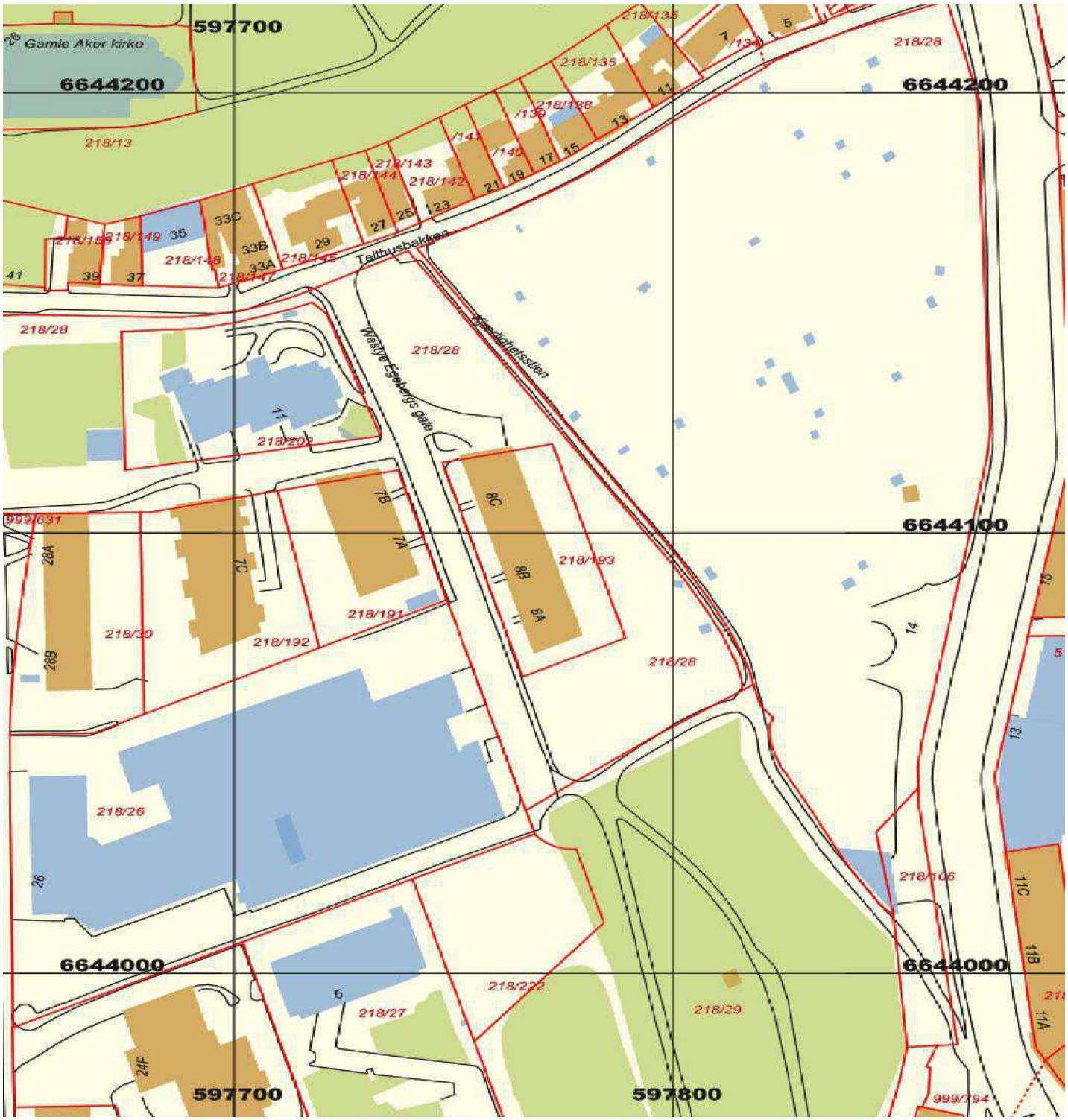
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

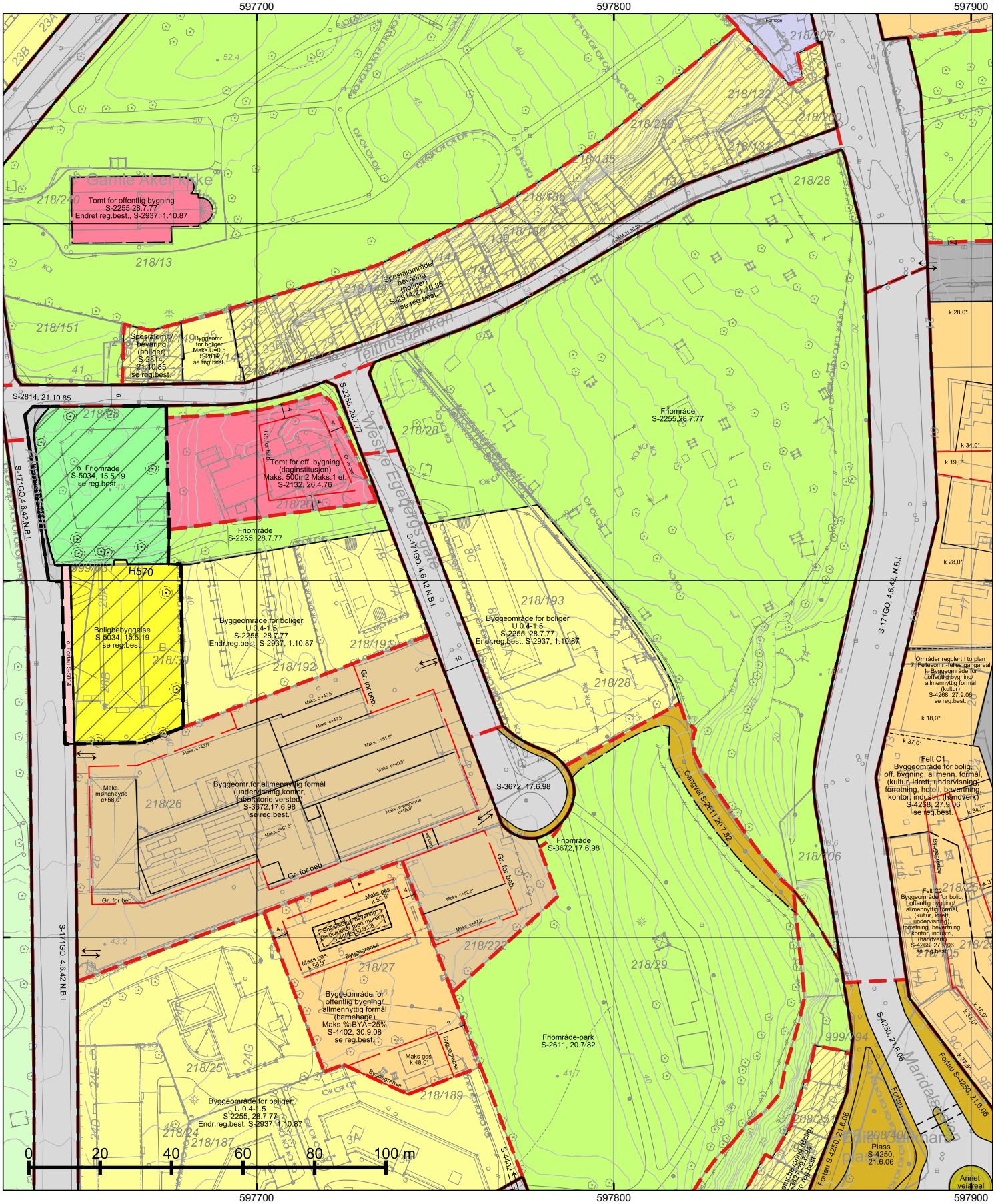
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162360/ 86538889
Adresse: Westye Egebergs gate 8
Gnr/Bnr: 218/193
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

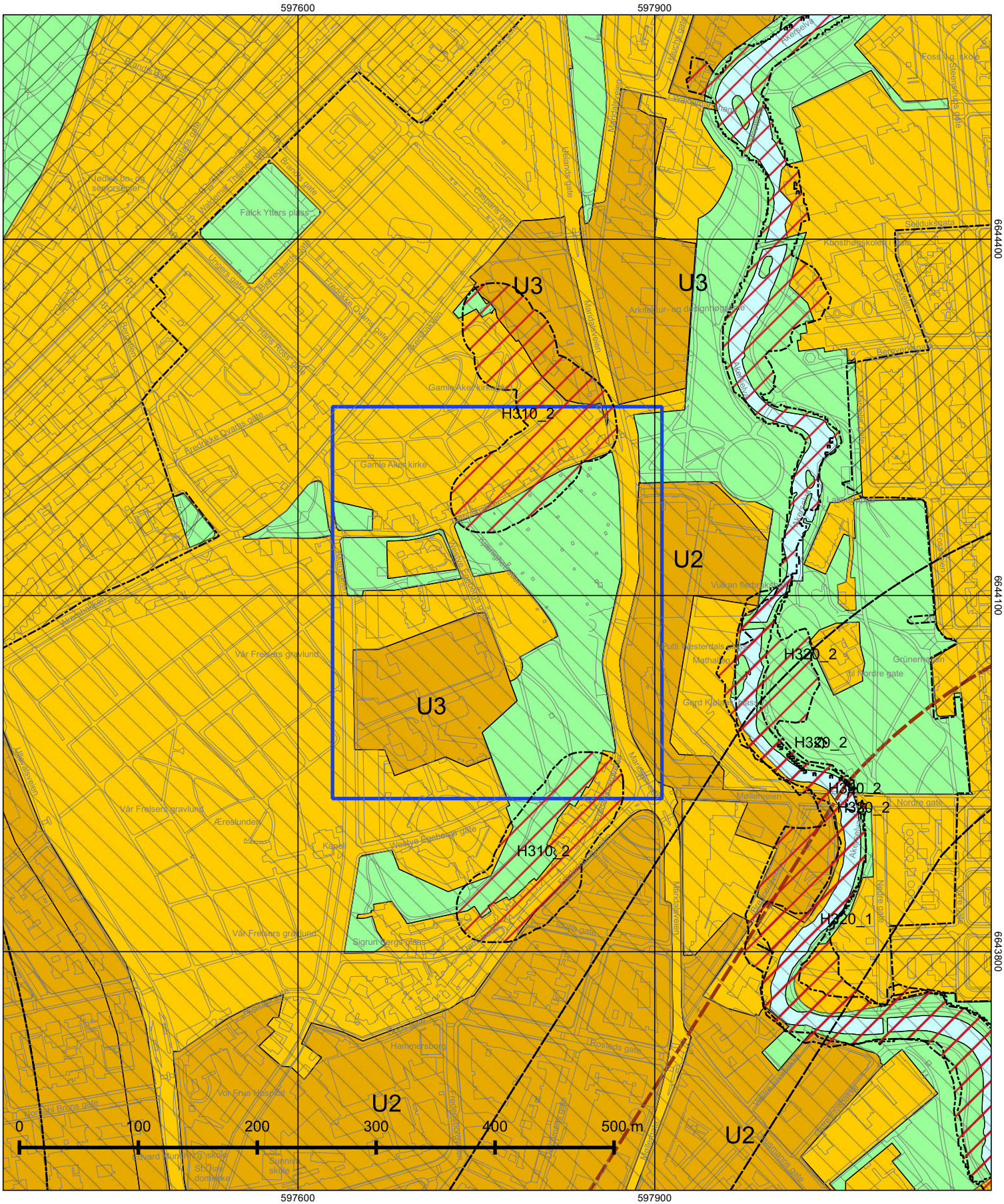
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162360/86538889
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

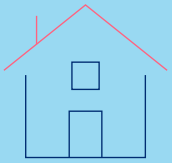
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Westye Egebergs gate 8C

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Edvard Munch videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Telthusbakken Linje 34, 54	4 min 0.3 km
Schous plass Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.6 km

BARNEHAGER

Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 å... 50 barn	1 min 0.1 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vulkan	4 min
Coop Prix Ullevålsveien	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	9 min
Vitusapotek Vulkan	4 min
Grünerløkka Vinmonopol	8 min

SPORT

Westye egeberg balløkke	4 min
Vulkan squashhall	4 min
SiO Athletica Vulkan	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	9 min

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

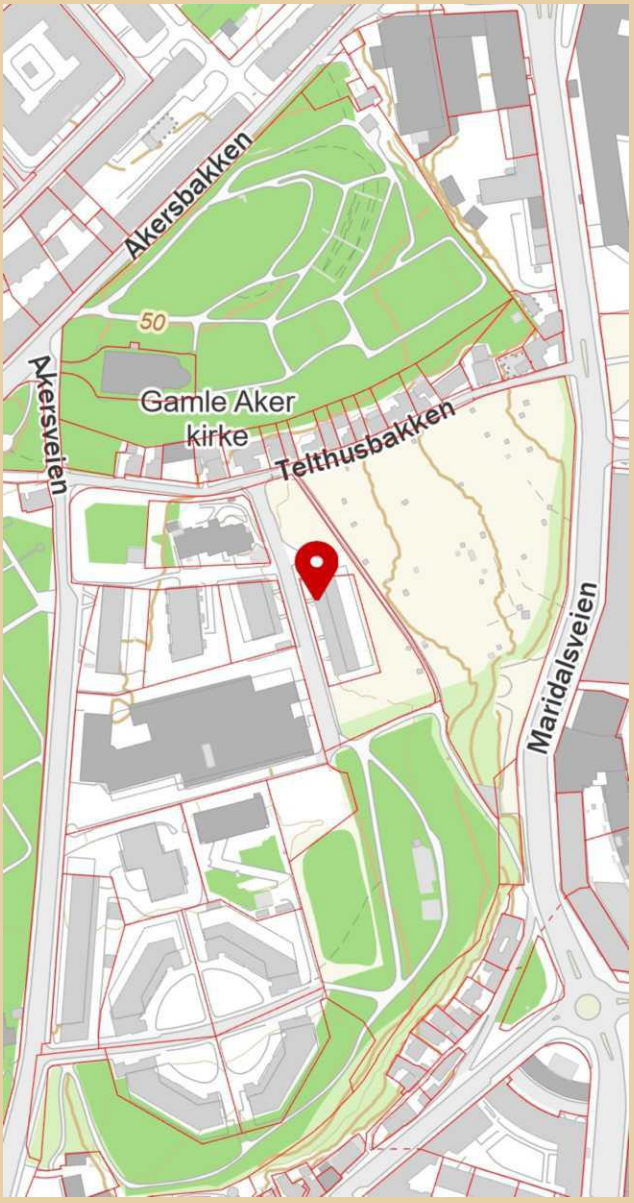
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Westye Egebergs gate 8 C, 0172 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 193, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260271

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Håkon Leknes

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 981 56 786

E-post: hakon.leknes@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.
