PRIVATMEGLEREN

WESTYE EGEBERGS GATE 1 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

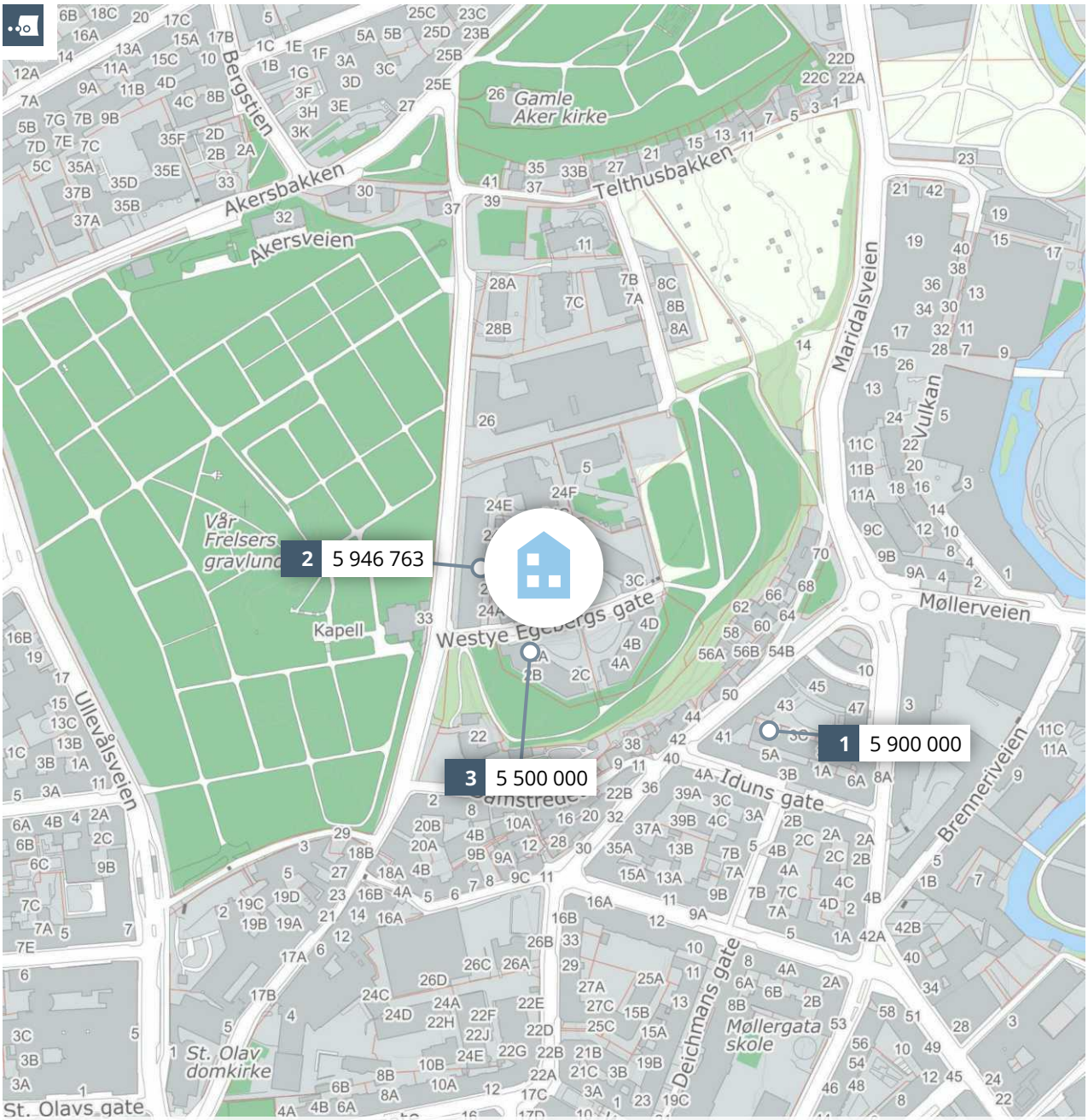
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

WESTYE EGEBERGS GATE 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 11.10.2026

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: Kamilla Dagsland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Westye Egebergs gate 1 C, 0177 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 218 BNR 187 FNR 0 SNR 60 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 1

Verdivurdert til

5 350 000

147 771	5 497 771	101 811
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	4 486
Formue	17 875
Soverom	1
Etasje	5
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Iduns gate 5 B 53 m²	1891	4. etg	2 sov	12.01.2026	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**111 321**
2	Akersveien 24 C 57 m²	1934	3. etg	1 sov	21.05.2026	5 600 000	**5 725 000**	221 763	5 946 763	**104 329**
3	Westye Egebergs gate 2 A 55 m²	1938	1. etg	1 sov	24.09.2026	4 900 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**100 000**

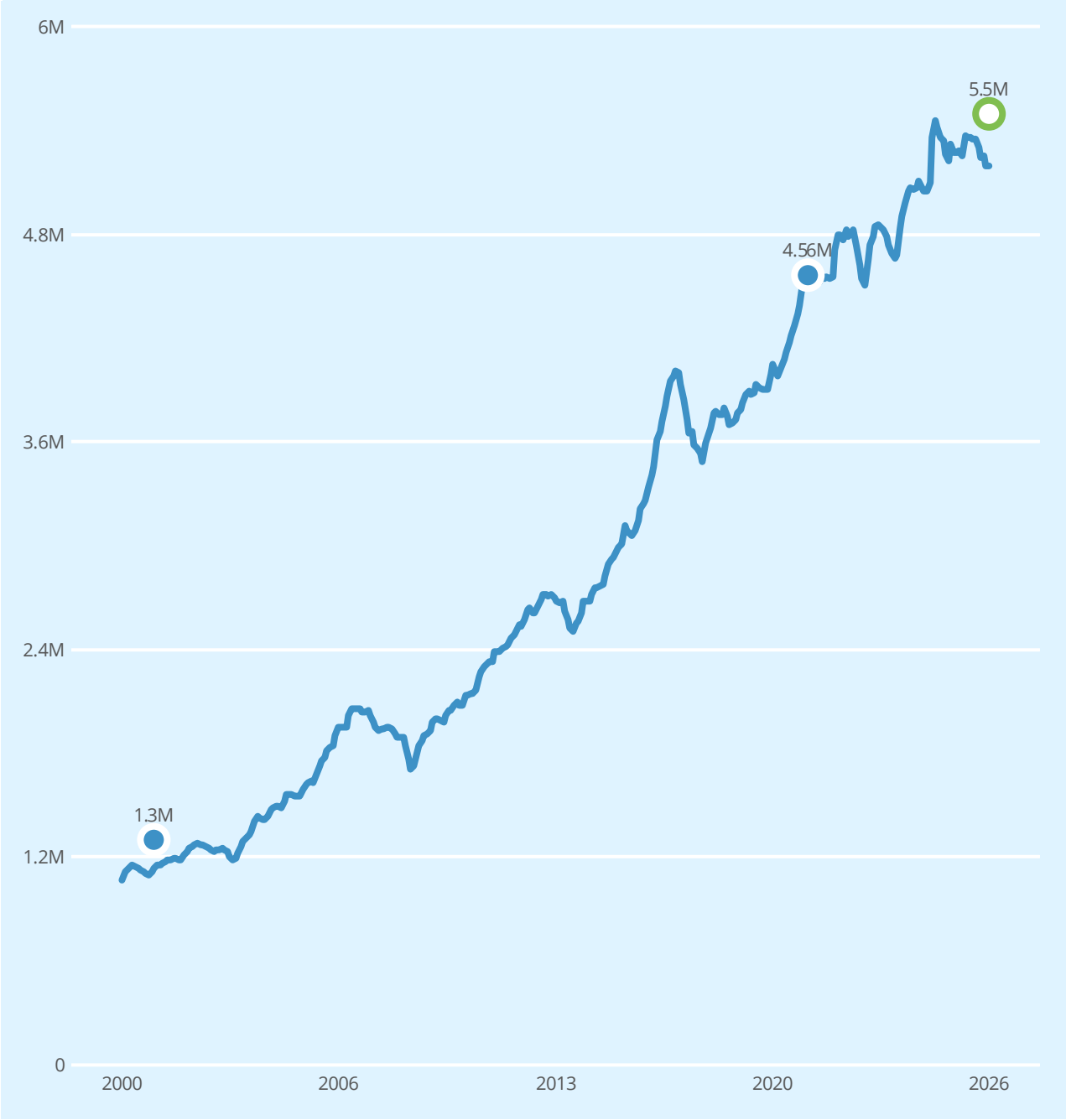
En innbydende 2-roms selveierleilighet i 5. etasje med attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen – et veletablert og populært boligområde med kort vei til både byliv og grønne rekreasjonsområder.

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



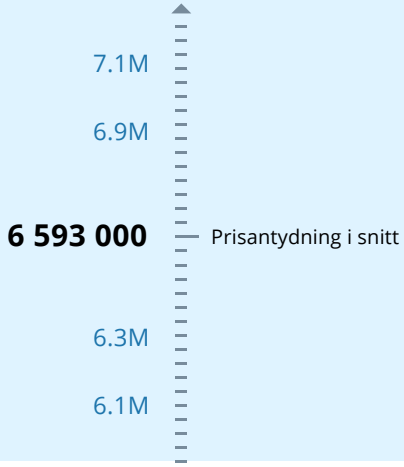
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.03.2021	25.03.2021	20.05.2021	4 390 000	4 420 000	144 000	4 564 000
15.11.2000		15.01.2001	1 250 000	1 300 000	-	1 300 000

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets nå

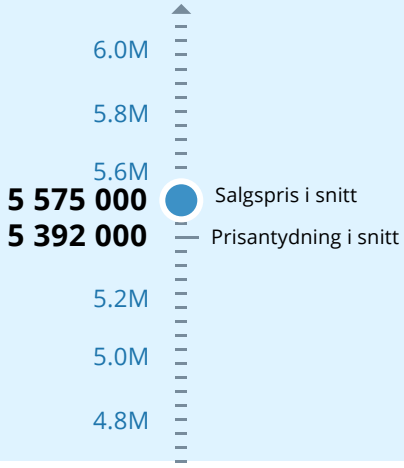
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

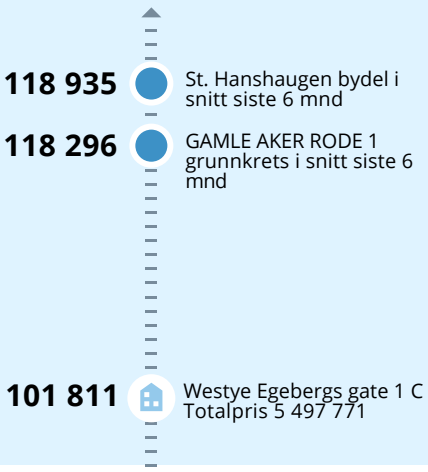
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Westye Egebergs gate 1 C , 0177 OSLO OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 187, snr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26211 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UN5458

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

tt@taksator.no

906 27 290

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 5. etasje sentralt beliggende på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka.

Leiligheten har naturlig avtrekk på bad.
På kjøkken er ventilator tilknyttet felles ventilasjonskanal.

Radiatorvarme og varmtvann fra fellesanlegg.

Kjøkkeninnredning med glatte, grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være modernisert i 2010 i regi av sameiet.
I henhold til fremlagte opplysninger ble det gjennomført rør- og våtromsprosjekt i sameiet, i perioden 2010-2011.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod samt skap på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

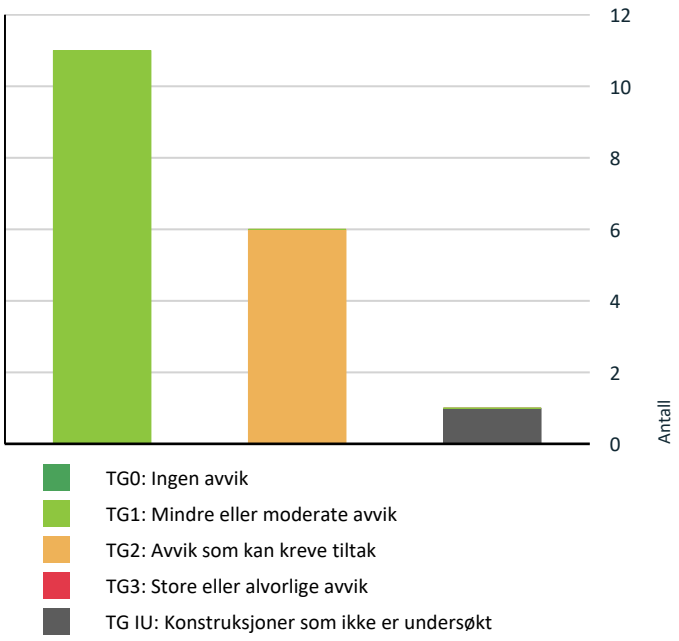
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 5. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 5. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE



Byggeår
1935

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 8 etasjer, kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1986.

Vindusglassene fremstod som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass. Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Isolerglassrutene vurderes å ha passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelige opplysninger.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av vinduene, samt fremtidig utskifting av isolerglass eller vinduer etter hvert som de når slutten av forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Vinduene vurderes å være av eldre dato.
Isolerglassrutene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon, og det er registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.
Det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og slitasje innebærer økt risiko for redusert funksjon, punktering av isolerglass og behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting over tid.

*Tiltak:
Utvendig treverk og overflatebehandling bør vedlikeholdes for å begrense videre slitasje. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting av isolerglass eller hele vinduer må påregnes etter hvert som funksjon og tilstand tilsier det.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB38).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull.

Døren subber noe mot terskel/karm, og bør justeres.
Det ble ellers, ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig pusset og malt.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Store deler av taket er dekket med felles takterrasse.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen.
Fellesvaskeri i bygningen.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad.
Ellers laminatgulv.

I henhold til tidligere prospekt ble laminat lagt i 2019.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt panel på 1 vegg på soverom.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,60 m.

———

Tilstandsrapport

Det ble observert en oppsprekking i puss/maling i himling i stue.
Overflatene fremsto ellers med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Radon

Beskrivelse

Boligen befinner seg i bygningens 3. etasje eller høyere.

I henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14 er det ikke påkrevd radonmåling for boliger med denne plasseringen.

Det er derfor ikke etterspurt eller utført radonmåling som en del av undersøkelsen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innerdører.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom:
- Garderobeskap med speil og glatte fronter.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være modernisert i 2010 i regi av sameiet.

I henhold til fremlagte opplysninger ble det gjennomført rør-og våtromsprosjekt i sameiet, i perioden 2010-2011.

———

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Tilstandsrapport

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

———

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.
Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.
Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

*Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

———

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone.
Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme
Varmekablene var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hjelpesluk i plast, ved innredning.

Hovedsluk er lokalisert i dusjsone.
Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 35 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Tilstandsrapport





5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende rørføringer i krommet kobber.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Badet har naturlig avtrekksventilasjon uten mekanisk forsert avtrekk.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Leiligheten har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

*Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murkonstruksjon, naboleilighet og/eller fellesareal, og det ikke forelå egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.

Det ble i stedet utført overflatesøk etter fukt på tilgjengelige veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater.

Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.

Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte, grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyrvakt er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

———

Det anbefales å etablere vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Stedvis noe merker og hakk på et par fronter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Tilstandsrapport

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført inn på felles ventilasjonskanal.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

_____

Lovligheten av kjøkkenventilator tilknyttet felles avtrekkskanal er ikke vurdert.
Det henvises til sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vannledninger er i hovedsak utført i kobber og ført over himlingen.
Rørstokk med rørkoblinger er plassert over himlingen på badet, med adkomst via inspeksjonsluke.
Rørkoblingene er ikke plassert i fordelerskap eller annen løsning med kontrollert håndtering og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Innkassing på badet har lekkasjespalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det kunne ikke verifiseres om denne løsningen sikrer at lekkasjevann fra alle aktuelle rørkoblinger ledes kontrollert og synlig ut.

Kjøkken:
Vannførende rør er utført i plast med varerør.
Det er ikke etablert endetetting i overgangene mellom vannrør og varerør.

Dt ble observert stoppekraner ved rørstokk over baderomshimling.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt, herunder tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, med hensyn til lekkasje, korrosjon og kondens.

Store deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene og var derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, lekkasjehåndtering og de installasjonene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Rørkoblinger på badet er plassert over himlingen uten en løsning hvor eventuell lekkasje fra koblingspunktene med sikkerhet kan dokumenteres ledet kontrollert og synlig ut.

På kjøkkenet mangler endetetting mellom vannrør og varerør.

Forholdene medfører usikkerhet knyttet til håndtering og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann og er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Ved lekkasje fra rør eller koblingspunkter over himlingen kan vann påvirke omkringliggende konstruksjoner før forholdet blir synlig.

Manglende endetetting på kjøkkenet kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert gjennom varerørene, med risiko for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

*Tiltak:
Det anbefales å få røropplegget vurdert av kvalifisert rørlegger med hensyn til kontrollert håndtering og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra koblingspunktene over himlingen.

På kjøkkenet anbefales det å etablere korrekt endetetting mellom vannrør og varerør.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Det ble registrert tilluftsventil i yttervegg på kjøkkenet.

Det ble ikke registrert øvrige permanente tilluftsventiler i boligen.
Lufting kan skje ved åpning av vinduer, men dette utgjør ikke en permanent tilluftsløsning.

Det ble heller ikke registrert luftespalter under innerdørene eller annen permanent overstrømningsløsning mellom rom med tilluft og avtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Kjøkkenventilator er tilkoblet bygningens felles avtrekkskanal for naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset permanent tilluft til boligen, og det mangler tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rommene.

Kjøkkenventilator er i tillegg tilkoblet felles avtrekkskanal for naturlig ventilasjon.

Forholdene er lagt til grunn for TG2 etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.12.1/A.2.12.2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset tilluft og manglende overstrømningsmulighet kan gi redusert og ujevn luftutskifting i boligen.

Mekanisk kjøkkenavtrekk tilkoblet felles naturlig avtrekkskanal kan påvirke ventilasjonsforholdene i kanalen og bygningens øvrige naturlige avtrekk.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende permanent tilluft til rom for varig opphold samt overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og avtrekk.

Tilkoblingen av kjøkkenventilatoren til felles naturlig avtrekkskanal bør avklares med boligselskapet og eventuelt vurderes av ventilasjonsfagkyndig.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarmeanlegg.
Radiatoranlegget er opprinnelig fra byggeåret.

Det er tidligere byttet radiator i stue. Eksakt tidspunkt er ikke kjent.

Plassering og utforming av varmesentralen er ikke kjent.
Sameiet har kombinert jordvarme og varme fra elektrokjele til oppvaring. Anlegget gir forbruksvann og varmtvann til oppvarming via radiatorer.

Rørføringer er utført i kobber og er fra byggeåret.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiator eller tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

Rørføringene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen. Bygningens felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• De synlige kobberrørene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder på radiatorer og tilhørende varmeanlegg innebærer økt risiko for slitasje, redusert effektivitet og etter hvert lekkasjer. Selv om anlegget fungerer ved befaring, kan restlevetiden være begrenset, og det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på anlegget gjennom normal drift, med særlig oppmerksomhet på lekkasjer, rust, støy eller redusert varmeeffekt. Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering av boligen bør utskifting eller modernisering av radiatorer og deler av varmeanlegget vurderes.

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
4 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

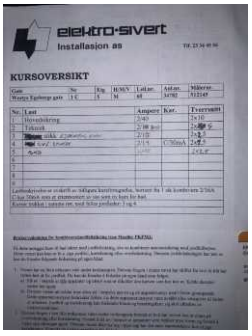
En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.


elektro-sivert
Installasjon as

KURSOVERSIKT



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det observert montert brannvarsler i gang.

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

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6

Tilstandsrapport

liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

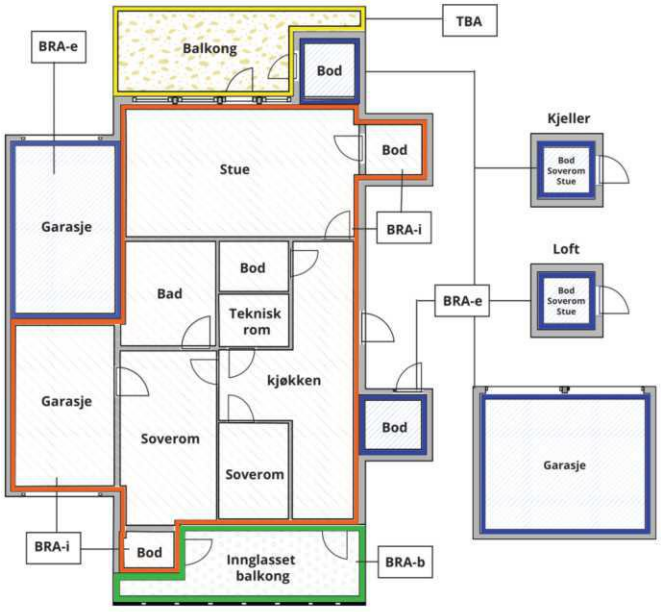
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i 5. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	54			54	
Kjeller		3		3	
Loft		1		1	
SUM	**54**	**4**			
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, gang, bad, kott, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Skap	

Kommentar

5. Etasje:
Entré, gang, kott, bad, soverom, stue og kjøkken.

———

Kjeller:
Bod på ca. 3 m², merket nr. 60

Loft:
Skap på ca. 1 m², merket nr. 60

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	187		60	2441.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Westye Egebergs gate 1 C

Hjemmelshaver

Leif Daniel Houck
Vera Maike Marlene Houck

Kommentar

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Westye Egebergsgate 1	200 / 16058	OBOS Eiendomsforvaltning AS	971278250

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 17 875 31.12.2025	Kr. 147 771 01.09.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 5. etasje sentralt beliggende på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka.
Flotte turmuligheter langs Akerselva, samt på St.Hanshaugen med sine flotte parkområder, samt uteservering.
Boligen ligger meget sentralt nær Alexander Kiellands Plass med mange uteserveringer om sommeren, treningssenter og Kiellands Hus med butikker m.m.
Gangavstand til Ringnes Park Senter med butikker, kino treningssenter.
Forøvrig kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.
Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m.
Gangavstand til sentrum.

Om tomten

Felles tomt på 2441.9 m².
Tomten er i hovedsak opparbeidet med grøntarealer, sittegruppe og variert beplantning.
Asfalterte internveier.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 485,56,- per måned (kr. 53 826,72,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, fyring og varmtvann, TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Det er opplyst at borettslaget/sameiet har etablert ordning for individuell nedbetaling av deler av fellesgjeld (IN-ordning).

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligblokker og klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1935 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Sameiet består av 70 leiligheter/boligseksjoner.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82268901	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Leietaker		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt fra eier eller megler.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

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.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

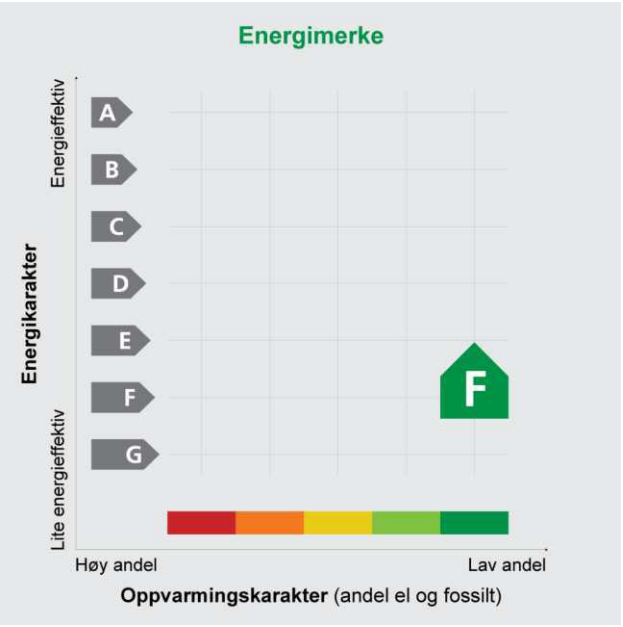
———

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon. Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens:
Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

ENERGIATTEST

Adresse	Westye Egebergs gate 1C
Postnr	0177
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	218
Bnr.	187
Seksjonsnr.	60
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1243462
Dato	30.03.2021



Innmeldt av	Dag Kristoffer Helmen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1935
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Westye Egebergs gate 1C
Postnr/Sted: 0177 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.03.2021 08:55:56
Energimerkenummer: A2021-1243462
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Dag Kristoffer Helmen

Gnr: 218
Bnr: 187
Seksjonsnr: 60
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260091
Addresse	Westye Egebergs gate 1 C		
Postnr.	0177	Sted	OSLO
Selgers navn	Leif Daniel Houck		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

oktober 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

6217525

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

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

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

Malt. Det er borettslaget som har utført dette, så jeg besitter ikke egen dokumentasjon. Ikke byggemeldingspliktige arbeider, bare at ser nytt og fint ut på vei til takterrassen

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ikke relevant

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

Westye Egebergs gate 1 A C Våningshus Eksepedisjonsdokument (uattestert) - 1922 Westye Egebergs gate 1 A Forandring 5 etg Ferdigattest 1988 Westye Egebergs gate 1 A C Rehab våtrom og skifterøropplegg mm i 71 bad Ferdigattest - 2010

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:

Det er en sprekk i himling i stueDet kan lukte litt fra oppvaskmaskinEn mindre oppsvulming på kjøkkenbenk

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 03.10.2026

Signert av *Leif Daniel Houck*

Initialer selger:
L D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Kamilla Dagsland
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: kamilla.dagsland@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260091 . Vår ref.: 5324-1-60 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Westye Egebergsgate 1
Organisasjonsnr:	971278250
Seksjonseier:	Houck, Leif Daniel
Medeier:	Houck, Vera Maike Marlene
Leilighetsnummer:	60
Adresse:	Westye Egebergs Gate 1 C, 0177 OSLO
Seksjonsnummer:	60
Gnr.	218
Bnr.	187

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82268901.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Kat. felleskostander øker med 5% fra 01.01.2026
Skilt blir bestilt av styret basert på navn som blir oppgitt i salgsmeldingen. Kjøper blir fakturert for skiltkostnad kr. 800,- (eksl. administrasjonskostnader kr. 94,-). Fakturaen sendes sammen med velkommenbrev direkte til kjøper. Ved utleie av seksjon har selskapet vedtatt å innføre gebyr på kr. 800,- (eksl. administrasjonskostnader kr. 94,-) som skal faktureres utleier. Gateparkering. Felleskostnadene inkluderer varmt vann og fyring.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208273043
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	10 521 309,49
Innfrielsesdato:	30.05.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 4 485,56,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån nr: 9820827304; Adm. lån 2 - Akonto renter	772,65
Lån nr: 9820827304; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	636,44
Felleskostnader	2 710,97
TV/internett	365,50

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:	775,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 749,-
Annen formue:	17 875,-
Gjeld:	153 327,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208273043
Restsaldo:	147 771,22
Kapitalkostnader:	1 322,87
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147 771,22,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

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/Jakob Ørmen, e-post: we1@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 2025

Innkalling

S.nr. 5324
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Westye Egebergs gate 1, i vaskerommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fordeling av kostnader for bredbånd og TV
7. Vedtektsendring
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1

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 på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5324 ÅRSRAPPORT FOR 2024 -1.pdf
2. 5324 Årsregnskap 2024 -1.pdf
3. 5324 Westye Egebergsgt. 1 Sameie.pdf

Sak 6

Fordeling av kostnader for bredbånd og TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er Telia som leverer bredbånd og TV-tjenester til sameiet. Hver leilighet betaler for dette gjennom fellesutgiftene. Kostnadene for dette, fordeles nå etter eierbrøk.

Styrets innstilling

Styret mener at hver leilighet skal betale for sin tilknytning til Telia, så hver enkelt betaler for sitt abonnement gjennom fellesutgiftene. Det vil gi ubetydelige endringer i husleien, men prinsippet blir riktigere, ettersom tjenestene fra Telia ikke har noe med størrelsen på leilighetene å gjøre.

Forslag til vedtak

Vi ber OBOS om å endre betalingen for tjenestene fra Telia, fra fordeling ut ifra eierbrøk, til at hver enkelt betaler for sin leilighet. Hver leilighet vil da betale det samme. Endringene vil tre i kraft fra 1. januar 2026.

Sak 7

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Ordlyden og begrunnelsen ble foreslått av Kjetil Enger i PBE.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiermøtet vedtok i 2024 endringer av i eierandelene til seksjonen 46, 47 og 71. Av dette følger at de øvrige seksjonene har fått en litt annen eierandel ved at nevneren i eierandelen er endret fra 16058 til 16205. Dette er mindre endringer som etter Lov om eierseksjoner ikke er nødvendig å registrere i kommunen eller tinglyse i Kartverket. Pga store omkostninger ved slik tinglysning, har styret bestemt at disse endringene ikke tinglyses.

Styret foreslår derfor at følgende bestemmelse tas inn i vedtektene:

«Fordeling av felleskostnader og annet som skjer etter eierbrøk skal skje etter eierbrøken slik den framgår av vedtektene og ikke etter tinglyst eierbrøk».

Forslag til vedtak

Følgende bestemmelse tas inn i vedtektene: «Fordeling av felleskostnader og annet som skjer etter eierbrøk skal skje etter eierbrøken slik den framgår av vedtektene og ikke etter tinglyst eierbrøk».

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jakob Ørmen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Engvoll
- Marie Thulin Eikrem
- Trond Eskeland

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

- Alexander Henriksen
- Kari Mette Monsen

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

- Bente Nærup Hefte
- Øyvind Dragsten

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til styre i Westye Egebergs gate 1 - 20250325.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jakob Ørmen
Styremedlem	Marie Thulin Eikrem
Styremedlem	Aleksander Engvoll
Styremedlem	Trond Eskeland
Varamedlem	Bente Nærup Hefte
Varamedlem	Kari Mette Monsen

Valgkomiteen
Øyvind Dragsten
Steinar Sættem

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post we1@styrerommet.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Westye Egebergs gate 1
Sameiet består av 70 seksjoner.
Westye Egebergsgt. 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278250, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 187
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiermøtet vedtok i 2023 at hver enkelt eier kunne innløse sin del av sameiets felles lån, slik at den enkelte eier kan bli gjeldfri (og da heller ikke får kapitalutgifter pr mnd.). Pr. januar 2025 har fem eiere benyttet seg av ordningen. For å kunne etablere ordningen ble sameiets ulike lån i OBOS banken slått sammen til ett lån. Dette framgår av note 18 i regnskapet hvor en rekke lån er nedbetalt til kr 0.
Ca. 1/3 av leilighetene i sameiet er til enhver tid utleid

Sameiet har ansatt vaktmester, som deles med de tre andre sameiene.

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

Styrets arbeid 2024

Styret har bestått av Jakob Ørmen (styreleder), Trond Eskeland, Aleksander Engvoll og Marie Thulin Eikrem (styremedlemmer) samt Bente Nærup Hefte (aktivt varamedlem) og Kari Mette Monsen (varamedlem). Styret ble valgt 17. april 2024 og har siden dette holdt 11 styremøter. Styret har i tillegg hatt jevnlig kontakt på e-post og telefon.

Viktige arbeidsoppgaver i styreperioden:

Det aller viktigste på agendaen i året som har gått, har vært ferdigstilling av oppgraderingen av heisene i alle oppgangene. Alle heisene har fått ny belysning og nytt gulvbelegg. Alle dørene ut til takterrassen byttet ut. I tillegg har styret sørget for at det nå er to boder i kjelleren som vaktmester disponerer. Det har skjedd mye nødvendig oppussing i trapperommene og loftsrommet i 9. etasje i oppgang A er pusset opp. I innvendige fellesarealer har det kommet nye kokosmatter, nye emaljerte etasjeskilt over heisene og ny håndløper fra 8. til 9. etasje i oppgang A. Styret har samlet fargerapporter, WE1 s historikk, prøver på farger og materialer, prospekter på diverse innkjøp, adresser på leverandører og produsenter og vedlagt føringer ved bestilling av nye dører og vinduer til eierseksjonene. I utvendige fellesarealer har gammel steinsetting blitt gravet opp og blitt gjenbrukt som skille mellom gårdsrommet og atriet. Nedslitte spiler på benkene i gårdsrommet er byttet ut og ny fastmontert sykkelpumpe ved sykkelstativene.

Styret har også avholdt høstdugnad og vårdugnad, med godt oppmøte fra andre sameiere og leieboere. Styret har også vært opptatt av godt sosialt miljø blant beboerne. Sammen med vaktmester og Westye Egebergs gate 3 har styret vært engasjert i julegrantenningen, og tilrettelegging for utendørs gårdsmarked, noe som ble gjennomført med stor tilslutning og godt oppmøte.

I ekstraordinært sameiermøte den 12.11.24 ble vedtektene ajourført og forbedret på en rekke punkter, bl.a. ble eierandelene for seksjon 23, 46, 47 og 71 endret.

Styreleder har i hele perioden hatt kontakt med styrelederne for sameiene i Westye Egebergs gate 2, 3 og 4, for samkjøring av felles prosjekter og felles utfordringer. Det har vært nyttig med kontakt i forhold til felles ansvarsområder som felles bergvarmeanlegg, renovasjon, søppelanlegg, oppgradering av heis, vaktmestertjenester etc. Vi ser også på muligheten for å koordinere fasadevask med sameiene i nr. 2 og nr. 3.

Fremtidige planer
Sameiet har nå en god økonomi og har opparbeidet en god buffer til vedlikehold. Styret ønsker å fortsette oppgraderingen av fellesområdene, og vil skifte ut dørene til heisrommene på taket. Styret ser på muligheten for å skifte ut enkelte dører fra fellesområdene ut til brannbalkongene og er dessuten i dialog med et firma om fasade- og balkongvask.

Større arbeider i sameiet – en oversikt:

2025 - 2025 Utskifting av alle dører ut til takterrassen
2025 - 2025 Bygging av boder til vaktmester i kjelleren
2025 - 2025 Ny belysning og nytt gulvbelegg i alle heiser
2024 - 2025 Ny katalog over farger mm for framtidig vedlikehold
2024 – 2024 Vedtektene ajourført
2023 - 2024 Oppgradering av heisene i alle oppgangene
2023 - 2023 Oppgradering av bunnledninger under bygget
2023 - 2023 Rensing av alle luftekanaler
2021 - 2022 Oppussing av fellesvaskeriet
2020 - 2021 Fargerestaurering av oppgangene
2016 - 2017 Rehabilitering av fasader.
2013 - 2014 Bergvarmeprosjekt.
2012 - 2013 Nedgravet avfallssystem
2010 - 2011 Rør- og våtromsrehabilitering
2009 - 2009 Styringsanlegg el-kjele og oljefyr installasjon
2008 - 2008 Nye kjellerdører samt dør til vaskeri
2007 - 2007 Asbestsanering kjeller
2007 - 2008 Oppussing oppganger
2005 - 2005 Rehabilitering fasade og gavlvegger
2005 - 2005 Oppussing vaskekjeller
2001 - 2006 Omtekking av tak
1999 - 2000 Balkongrehabilitering og maling fasade

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 425 243.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er den samlede økningen i vann- og avløpsgebyrene for 2025 fastsatt til 15,8 %. Dette inkluderer en økning på 27,4 % for vanngebyret og 4,2 % for avløpsgebyret.
Eiendomsskatten beregnes etter egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Boligselskapet har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Styret har vedtatt at fellesutgiftene øker med fem prosent fra januar 2025. Husleien som eierne betaler består av fellesutgifter og kapitalutgifter (renter og avdrag på lån). Utgifter til kapitalutgiftene bestemmes av lånevilkårene i OBOS-banken. Renten her øker og minker i takt med styringsrenten til Norges bank.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1
ORG.NR. 971 278 250, KUNDENR. 5324

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 999 466	3 699 528	4 105 596	4 083 000
Vaskeri		26 463	73 049	20 000	20 000
Andre inntekter	3	178 038	133 332	130 000	130 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 203 967**	**3 905 909**	**4 255 596**	**4 233 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-281 131	-298 341	-362 000	-362 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-27 370	-18 620	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-9 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-122 123	-116 138	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-27 963	-26 502	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 885 096	-2 538 688	-2 192 000	-397 000
Forsikringer		-222 787	-203 506	-225 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-543 051	-459 310	-542 000	-623 000
Energi/fyring	10	-394 727	-563 434	-570 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 371	-231 308	-224 000	-233 000
Andre driftskostnader	11	-94 777	-54 176	-44 000	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 950 394**	**-4 619 022**	**-4 406 000**	**-2 752 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**253 572**	**-713 113**	**-150 404**	**1 481 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 191 185	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 444 757**	**-713 113**	**-150 404**	**1 481 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	72 681	62 050	0	0
Finanskostnader	13	-862 499	-689 806	-1 022 000	-803 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-789 818**	**-627 756**	**-1 022 000**	**-803 000**
ÅRSRESULTAT		**654 939**	**-1 340 869**	**-1 172 404**	**678 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 340 869		
Til annen egenkapital		654 939	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	51 583	78 953
SUM ANLEGGSMIDLER		**51 583**	**78 953**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 571	5 427
Forskuddsbetalte kostnader		92 863	86 500
Andre kortsiktige fordringer	15	17 018	63 489
Driftskonto OBOS-banken		579 470	220 042
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 828	32 864
Sparekonto OBOS-banken		996 303	2 722 221
SUM OMLØPSMIDLER		**1 736 052**	**3 130 542**
SUM EIENDELER		**1 787 635**	**3 209 495**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
		-10 130	-10 785
Annen egenkapital	16,17	794	734
		-10 130	**-10 785**
SUM EGENKAPITAL		**794**	**734**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	11 607 620	13 265 152
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 607 620**	**13 265 152**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 997	25 925
Leverandørgjeld		241 763	499 017
Skyldige offentlige avgifter	19	28 860	50 217
Påløpte renter		6 708	80 492
Påløpte avdrag		0	43 606
Annen kortsiktig gjeld	20	23 481	30 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		**310 809**	**730 077**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 787 635**	**3 209 495**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 1
Jakob Ørmen/s/ Marie Thulin Eikrem/s/ Trond Eskeland/s/

Aleksander Stein Engvoll/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 099 726
Leie	36 216
Lånekostnad (Adm-avtale)	853 167
Regulering Lånekostnad (Adm-avtale)	10 357
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 999 466**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Barnevognsgarasje	6 875

Dekning felleskostnader	8 730
Mer Film, bruk av fellesareal	31 497
Westye Egebergsgate 2-4, vaktmesterleilighet 2024	124 830
Viderefakturert jobb med avfallssystemet	4 000
Nøkler	506
Skilt	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**178 038**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-192 953
Overtid	-2 721
Påløpte feriepenger	-23 481
Fri bil, tlf etc.	-3 453
Fri bolig	-55 524
Fri telefon	-1 464
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-2 750
Naturalytelser speilkonto	62 666
Arbeidsgiveravgift	-53 907
Andre personalkostnader	-7 545
SUM PERSONALKOSTNADER	**-281 131**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 963
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 963**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kone AS, oppgradering heis	-1 292 181
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 292 181**
Drift/vedlikehold bygninger	-180 313
Drift/vedlikehold VVS	-699
Drift/vedlikehold elektro	-6 604
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 323
Drift/vedlikehold heisanlegg	-269 806
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-79 085

Drift/vedlikehold brannsikring	-3 238
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-30 294
Kostnader dugnader	-554
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 885 096**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-420 092
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-122 687
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-543 051**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-38 251
Strøm oljefyr el.bereder	-356 476
SUM ENERGI / FYRING	**-394 727**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 960
Annen leiekostnad	-17 182
Datautstyr	-148
Annet driftsmateriale	-3 646
Lyspærer og sikringer	-956
Vakthold	-3 465
Andre fremmede tjenester	-27 998
Kontor- og datarekvisita	-1 428
Trykksaker	-1 899
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 800
Andre kontorkostnader	-6 041
Telefon/bredbånd	-1 664
Porto	-600
Drivstoff	-795
Vedlikehold biler/maskiner	-1 848
Bilgodtgjørelse	-1 588
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-891
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 161
Øreavrunding	-8
Velferdskostnader	-570
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-94 777**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	50 093
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	937
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 651
SUM FINANSINNTEKTER	**72 681**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-862 453
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	**-862 499**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfukter Dantherm		
Tilgang 2023	45 000	
Avskrevet tidligere	-6 250	
Avskrevet i år	-15 000	
		23 750
Barnevognsgarasje		
Tilgang 2017	43 125	
Avskrevet tidligere	-43 124	
		1
Snøfreser Honda		
Tilgang 2022	61 849	
Avskrevet tidligere	-21 647	
Avskrevet i år	-12 370	
		27 832
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**51 583**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-27 370**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andel kostnader WE 2-4	6 661
Avregningskonto lån adm.avt.	10 357
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**17 018**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

		-11 321
Udekket tap		979
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år		0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år		1 191 185
		-10 130
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**794**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 17
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2016	-1 681 481	
Nedbetalt tidligere	805 146	
Nedbetalt i år	876 335	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-5 981 361	
Økning 2017	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 283 411	
Nedbetalt i år	4 697 950	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	26 957	
Nedbetalt i år	3 373 043	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2012	-6 527 875	
Nedbetalt tidligere	2 210 051	
Nedbetalt i år	4 317 824	
		0
Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 15 år.		
	-13 223	
Opprinnelig 2024	606	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	424 801	

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 191 185	
		-11 607 620
		-11 607 620
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 828
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 032
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-28 860**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-23 481
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-23 481**

Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergsgate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Westye Egebergsgate 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Valgkomiteens innstilling til styre i Westye Egebergs gate 1 Sameie

Følgende kandidater innstilles til valg ved sameiets årsmøte 2025.

Styre

Funksjon	Navn	Adresse	Ny/gjenvalg	Varighet
Styreleder	Jakob Ørmen	Westye Egebergs gate 1 B	Gjenvalg	2 år
Styremedlem	Marie Thulin Eikrem	Westye Egebergs gate 1 A	Gjenvalg	2 år
Styremedlem	Aleksander Stein Engvoll	Westye Egebergs gate 1 C	Gjenvalg	2 år
Styremedlem	Trond Eskeland	Welding Olsens Vei 44	Gjenvalg	2 år

Vara

Funksjon	Navn	Adresse	Ny/gjenvalg	Varighet
Varamedlem	Alexander Henriksen	Westye Egebergs gate 1 A	Ny	2 år
Varamedlem	Kari Mette Monsen	Westye Egebergs gate 1 C	Gjenvalg	2 år

Valgkomité

Funksjon	Navn	Adresse	Ny/gjenvalg	Varighet
Medlem	Øyvind Dragsten	Westye Egebergs gate 1 C	Gjenvalg	2 år
Medlem	Bente Nærup Hefte	Westye Egebergs gate 1 A	Ny	2 år

Vennlig hilsen valgkomiteen,

Øyvind Dragsten, Westye Egebergs gate 1 C

Oslo, 25. mars 2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 5324 **Selskapsnavn:** SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1

Organisasjonsnummer: 971278250
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Westye Egebergs gate 1 - Vaskekjelleren.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:**
> Jakob Ørmen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bente Nærup Hefte er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Forslag fra styret: Omfordeling av kostnader for bredbånd og TV

Sameiet kjøper bredbåndsignaler og TV/strømming fra Telia. Det betales pr leilighet, dvs for 70 abonnementer. Det betales også for bredbånd til styrerommet og vaskeriet. Innkjøpet fra Telia skjer samlet.

Hittil har utgiftene for dette vært fordelt mellom leilighetene etter eierandelen, slik at de minste leilighetene betaler minst og de største betaler mest for ett abonnement pr leilighet.

Styret har kommet fram til at hver leilighet bør betale likt, dvs for sitt abonnement, fordi hver leilighet får samme levering fra Telia. Saken legges derfor fram for sameiermøtet. Saken ble også fremmet for et år siden, men ble trukket. Det oppsto da usikkerhet om det nye prinsippet for fordeling var i samsvar med lov og vedtekter. Det er nå avklart.

1. Styrets forslag er i samsvar med Lov om eierseksjoner hvor det i § 29 står: «Kostnader som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.» Tilsvarende bestemmelse står i sameiets vedtekter (§ 7). Dette betyr at kostnader som tydelig er knyttet til den enkelte bruksenhet, som tilgang til bredbånd og TV-abonnement, ikke faller inn under felleskostnader.

2. Fordeling pr leilighet etter bruk og ikke etter sameierbrøk skjer også i dag. Det gjelder el.abonnementet som hver leilighet betaler etter eget forbruk (lys, komfyr, kjøleskap oa). Det gjelder også vaskeriet hvor hver bruker betaler for egen bruk. Betalingen for bruken dekker også vedlikehold av utstyret og fornyelse av utstyrsparken. Beboere som ikke bruker vaskeriet, belastes ikke for utgiftene der.

Styrets innstilling

> **Forslag til vedtak:**
> Hver seksjon skal betale likt, dvs for sitt abonnement i sameiets avtale, når det gjelder kjøp av bredbåndsignaler og TV/strømming. Ordningen trer i kraft fra juli 2026.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt. 10 stemte for og 3 stemte mot.**

7. Vedtektsendring: 1 - Ombygging av leiligheter

Det foreslås et tillegg i vedtektenes § 9. Nye bygningsmessige arbeider.

Avisoppslag viser at enkelte steder omgjøres leiligheter til hybler (såkalt hyblifisering). Hensikten er oftest å få økte leieinntekter, gjerne kombinert med korttidsutleie. Men økt gjennomtrekk av beboere fører generelt til et forringet bomiljø. For å unngå hyblifisering, ønsker styret at ombygging av leiligheter til hybler ikke skal finne sted.

Styret foreslår derfor at § 9 får flg tillegg:

«Ombygging av seksjon til hybler er ikke tillatt.»

Forslag til vedtak:
Foreslått endring vedtas

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring: 2 - Ombygging av leiligheter

Det foreslås et tillegg i vedtektenes § 9. Nye bygningsmessige arbeider.

Det er relativt dårlig lydisolasjon mellom leilighetene enten de ligger ved siden av hverandre eller over hverandre. Ved ombygging, som ved hel eller delvis fjerning/flytting av vegg eller ved legging av nytt gulv, er det erfart at lydgjennomgangen til naboleilighetene øker. Lov og forskrift presiserer at ved ombygging skal lydisolasjonen ikke forringes. Styret vil at dette skal framgå av vedtektene.

Styret foreslår derfor at § 9 får flg tillegg:

«Rehabilitering, som nye gulv eller hel eller delvis flytting/fjerning av vegger, skal ikke føre til økt lydgjennomgang til naboleiligheter.»

Forslag til vedtak:
Forslått endring vedtas

✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring: 3 - Vedlikehold av sentralvarmeanlegget

Nedenfor foreslås et tillegg i vedtektenes § 10 Vedlikehold. A. Sameiets ansvar.

Praksis i alle år har vært at vedlikehold av sentvalvarmeanlegg inklusive radiatorene påhviler sameiet. Utskifting av ovn som fungerer tilfredsstillende må imidlertid eier selv dekke. Styret vil at dette skal framgå av vedtektene.

Styret foreslår at § 10 Vedlikehold. A. Sameiets ansvar får flg tillegg:

«Vedlikehold av sentralvarmeanlegget omfatter også radiatorene. Utgifter knyttet til utvidelse av anlegget og utskifting av radiatorer som fungerer, dekkes ikke av sameiet.»

Forslag til vedtak:
Foreslått endring vedtas

✓ **Vedtatt.**

10. Vedtektsendring: 4 - Brannsikring av seksjonene

Det foreslås et tillegg i vedtektenes § 10 Vedlikehold.

«Brannsikring av seksjonene: Seksjonene skal ha minst en godkjent røykvarsler og

slokkeutstyr; pulverapparat eller brannslange. Det er eiernes ansvar å sørge for montasje og kontroll av utstyret. Defekt utstyr skal straks utbedres.»

Forslag til vedtak:
Foreslått endring vedtas

✓ **Vedtatt.**

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 1

Tilpasset og vedtatt i Sameiermøte den 19. april 1999 i medhold av lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.
Vedtektene trer i kraft 20. april 1999. Sist endret 17.04.2024

§1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 218 bnr 187 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommenmed fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 70 boligseksjoner på til sammen 15 783 andeler slik vedlagte oppstilling viser. Sameierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens innbyrdes verdi. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§3. RETTSLIG RÅDERETT

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

Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon. Ingen sameier kan erverve mer enn to seksjoner, jfr. eierseksjonsloven §22 tredje ledd.

Ved overdragelse eller utleie av en leilighet skal styret orienteres skriftlig. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt inntil 60 døgn i året, maksimalt 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleien kan ikke påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte.

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

§4. RETT TIL BRUK

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttesslik 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. SAMMENSLÅING OG RESEKSJONERING AV LEILIGHETR

Ved reseksjonering skal seksjonseier søke styret om godkjenning og avklaring før prosessen om reseksjonering igangsettes. Videre følger reseksjoneringen bestemmelsene som fremkommer i Eierseksjonsloven kapittel 4.

§6. HUSORDENSREGLER

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

§7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner og lignende, endring av utvendige farger, samt innvendige farger i fellesarealene 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 vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Styrets samtykke etter dette punkt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende 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 sameiernes eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§8. FELLESKOSTNADER

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

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

§9. 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. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til om med seksjonens sikringsskap. Den enkelte sameier har ansvaret for eget innvendig callingapparat, samt eget ledningsopplegg til ledningene som kommer inn i seksjonen. Ved trekking av nye kurser/ledninger i fellesareal skal godkjenning innhentes av styret i forkant.

Eier av seksjonen er forpliktet til å benytte autorisert personell ved installasjon og vedlikehold av rørtekniske- og elektriske anlegg. Ved arbeider i kjøkken og bad skal røropplegget også rehabiliteres. Styret skal varsles, dersom det skal utføres arbeider med elektrisk anlegg eller arbeider med vann/avløp i bad og kjøkken.

Egenandelen etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, dekkes av sameieren.

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

§10. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

§11. STYRET

Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer, med to varamedlemmer, som velges på ordinært sameiermøte, jfr. §11. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmer kanvelges selv om de ikke er sameiere.

Styret er beslutningsdyktig når tre styremedlemmer er til stede. Vara skal innkalles ved frafall. Styret skal føre referat over sine møter og vedtak. Styret representerer sameiet utad ialle saker.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

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

§12. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal varsle sameierne 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. Ekstraordinært sameiermøtet kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

Styrets årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

Valg av styremedlemmer
Styreleder velges ved særskilt valg for ett år ad gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for ett år ad gangen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierenhar rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, ogfullmakten 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre.

§13. FORRETNINGSFØRER

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

§14. 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.

§15. 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.

§16. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§17. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

De fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 står tilbake for bestemmelsene i disse vedtekter.

Sameierne vedtar at betaling av det månedlige beløpet etter §7 er å betrakte som betaling som husleie i forhold til tvangsfullbyrdelseslovens §3, punkt 9, jfr. §234.

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

§18. ADMINISTRASJONSAVTALE (INORDNING)

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Oslo, 14.12.2023

Underskrevet av styret i sameiet i perioden 2022/2023 med bakgrunn i vedtak på gjort i sameiermøtet den 02. mai 2023. Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 14.12.2023.

Vedlegg, jf. §2.

Seksjoner og andeler i Sameiet Westye Egebergs gate 1, GNR 218 BNR 187

Seksjon	Andel		Seksjon	Andel
1	265/15783		36	225/15783
2	195/15783		37	225/15783
3	210/15783		38	150/15783
4	285/15783		39	225/15783
5	215/15783		40	225/15783
6	235/15783		41	150/15783
7	285/15783		42	225/15783
8	215/15783		43	225/15783
9	235/15783		44	150/15783
10	285/15783		45	225/15783
11	215/15783		46	228/15783
12	235/15783		47	240/15783
13	285/15783		48	210/15783
14	215/15783		49	180/15783
15	235/15783		50	235/15783
16	285/15783		51	200/15783
17	215/15783		52	275/15783
18	235/15783		53	235/15783
19	285/15783		54	200/15783
20	215/15783		55	275/15783
21	235/15783		56	235/15783
22	285/15783		57	200/15783
23	215/15783		58	275/15783
24	235/15783		59	235/15783
25	200/15783		60	200/15783
26	140/15783		61	275/15783
27	200/15783		62	235/15783
28	225/15783		63	200/15783
29	150/15783		64	275/15783
30	225/15783		65	235/15783
31	225/15783		66	200/15783
32	150/15783		67	275/15783
33	225/15783		68	235/15783
34	225/15783		69	200/15783
35	150/15783		70	275/15783

HUSORDENSREGLER

Westye Egebergs gt. 1 GNR 218 BNR 187 NO 971278250

(Siste endret av styret november 2023 – Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 11.12.2023)

Det henstilles til beboerne at de til enhver tid og på enhver måte opptrer så hensynsfullt som muligoverfor hverandre, slik at det alltid er et godt forhold mellom husets beboere. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre eller slik atbygningsmassen skades.

1. SAKER TIL STYRET
Saker som beboere / eiere ønsker behandlet, spørsmål eller eventuelle klager, sendes på e-post til we1@styrerommet.no.

2. RO OG ORDEN
Det skal være alminnelig ro etter klokken 23.00. Det skal vises hensyn ved bruk av radio, TV musikkinstrumenter og musikkanlegg. Ved selskapelighet etter klokken 23.00 skal lydnivået dempes. Fester varsles naboene flere dager i forveien med navn og telefonnummer på oppslagstavlen i berørt(e) oppgang(er). Dette skal også varsles via Vibbo.no

3. INNGANGSDØRER, KJELLERDØRER OG LOFTSDØRER
Inngangs-, kjeller- og loftsdører skal alltid være låst. Systemnøkler bestilles via vaktmester. Alle beboere har plikt til å informere styret og vaktmester ved tap av systemnøkler.

4. RØMNINGSVEIER OG BRANNBALKONGER
Trapperommene, brannbalkongene og gangene ut til brannbalkongene må alltid ha fri passasje. Det er tillatt med enkel møblering/cafésett i område utenfor egen leilighet på brannbalkong, så lenge det slås sammen og settes langs vegg når de ikke er i bruk, for å gi fri passasje. Røyking og bruk av grill er ikke tillatt på brannbalkongene. Det er ikke tillatt å sette sykler, søppel, sko og annet privat i fellesarealene. Styret/vaktmester forbeholder seg retten til å fjerne og kaste gjenstander som ikke er i tråd med beskrivelsene over.

5. OPPUSSING
Oppussing skal varsles på forhånd, og skal ikke være til unødvendig sjenanse for naboer. Vis hensyn. Støyende arbeider bør begrenses i omfang og tidsrom. Det oppfordres til at særlig støyende tiltak foretas på hverdager i tidsrommet 08.00 – 16.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med oppussingsarbeider som medfører støy. I god tid før oppussing skal eier sende ut nabovarsel på Vibbo og som oppslag i oppgangen, med antatt varighet på oppussingen og tidsrom for særlig støyende arbeider, samt kontaktinformasjon.

Eier har ansvar for å varsle styret og undersøke om oppussingen er søknadspliktig hos PBE/Plan- og Bygningsetaten. Ved søknadspliktig oppussing skal dokumentasjon på søknad oversendes styret. Eksempler på tiltak som er søknadspliktige: inngrep i bærevegger, brannskiller, felles rør, ventilasjon m.m.

6. PARKERING
Biler, motorsykler og andre kjøretøyer må ikke parkeres på eiendommen. Sykler skal kun parkeres i sykkelstativet. Lange sykler som lastesykler o.l. må ikke parkeres i alleen av hensyn til fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Egne plasser skiltet 'forbeholdt lastesykler' må ikke benyttes til ordinære sykler.

7. SØPPEL
Søppel skal ikke settes ved siden av søppelanlegget. Sneiper og snus er også søppel, og skal kastes i egnede

beholdere. Reklame og brosjyrer skal ikke legges ved postkassene.

8. VASKERIET
Beboerne må respektere vasketidene og regler for fellesvaskeriet og utvise hensyn til andre brukere av vaskeriet. Tøy som ligger igjen i vaskemaskin/tørketrommel etter fullført syklus kan fjernes av neste bruker og legges samlet på egnet sted. Tøy skal hentes fra tørkeskap så snart det er tørt. Brukere som trenger tørkeplass har rett til å fjerne tøy fra tørkeskapet så fremt dette er helt tørt. Tøyet legges i så fall samlet på det store bordet. Loet i filtrene i tørketromlene skal fjernes etter bruk. Ved skade på maskiner som skyldes uaktsomhet, kan brukeren holdes økonomisk ansvarlig. For utdypende retningslinjer for bruk av fellesvaskeriet, se oppslag i vaskeriet. Tøy som blir liggende i vaskeriet over en lengre periode vil bli kastet. Klær med bøyler/spiler måvaskes i vaskepose, ellers ødelegges vaskemaskinene. Ved mistet chip må styret kontaktes. Tørking av tøy eller lufting av sengetøy, tepper og klær ut gjennom vinduer eller på brannbalkong er ikke tillatt.

9. RØROPPLEGG
Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Røropplegg som bygges inn må være tilgjengelige i tilfelle reparasjoner eller utskiftninger.

10. DYREHOLD
Dyrehold må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

11. TAKET
Rydd etter deg på takterrassen. Ta alltid inn egne møbler og fjern flasker, sneiper og andre private eiendelernår du forlater taket. Det er strengt forbudt å grille på taket og å bruke taket som askebeger da dette er forbundet med stor brannfare pga. av materialene i takets konstruksjon. Det er forbudt med musikkanlegg på taket. Det skal være stille på taket fra kl. 23:00

12. RØYKING
Det er røykeforbud i inngangspartiene, på og under brannbalkonger og inntil bygningskroppen. Røykere må vise hensyn til andre beboere. Sneiper og snusputer skal ikke kastes på bakken. Vis aktsomhet ved røyking på taket, grunnet brannfare (se pkt. 4).

Westye Egebergsgt. 1

f.nr. 1237/1932

Våningshus.

BYGNINGSCHEFEN
N.B. SJ.-No. 1238
1932.
OSLO

Anmeldelse
14. Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 26. Akersveien Blokk X-2-db

Innlevert 23. juli 1932. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25/7.32

Opm.chefen jr. nr. 64
mott: 26. JUL. 1932

Oversendes hr. reguleringschefen.

Intet å bemerke.

Oslo opmålingsvesen. 26 juli 1932.

Reg. chefen jr. nr. 880
mott: 26. JUL. 1932

ÅM./TvK.J.nr. 880/1932.

Akersveien 26. Blokk K.L.M.

Oversendes herr vannverkschefen.

Bebyggelses-planen for Akersveien 26 blev behandlet i møte i reguleringsrådet den 2.ds. som fattet sådan beslutning:

1. Bebyggelsen langs Akersveien søndenfor den under 12/11 og 17/12 1929 vedtatte vei godkjennes ikke, for øvrig godkjennes arkitekt Victor Schaulunds medfølgende plan for bebyggelse av Akersveien 26.
2. Dispensasjon fra bygningslovens § 71,2 for høiden anbefales meddelt. Det forutsettes at samtlige 4 bygninger på arealets høidepunkt opføres til samme gesimshøide.

Utskrift av reguleringsrådets forhandlingsprotokoll vedlegges.

Høidene er på situasjonsplan vist med blå tall. For Akersveiens vedkommende er profilet ikke vedtatt, men de påførte høider er overensstemmende med forslag herfra til nytt profil som vil bli fremlagt for reguleringsrådet i første møte.

Oslo reguleringsvesen den 4. august 1932.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN Jnr. 095038 -6 AUG 1932 RØRLEGGERAVD.

gens.

r.

J. nr. 5083/1932. Matr. nr. 26 Akersveien, blokk K.L. M.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Saken har ikke vært behandlet som gateoparbeidelsessak.

Når denne foreligger bes saken oversendt hertil ~~xxx~~ til fornyet behandling.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 1. september 1932.

Bygn. chefens J.nr.: 1237/32. 2 - SEP. 1932

Rep. chefen j. nr. 1011 - SEP 1932

Kl. 13

Oversendes påny hr. reguleringssjefen.

Oslo 3/9. 32

.1.

Loll
32 OH/O

Akersveien 26, blokk K,L,M.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De regulerte tall der er vedtatt ved 1ste gangs behandling i reguleringsrådet den 23. august d.å. er innskrevet med rødt på situasjonsplanen bl. 1.

De høidetall der blev innskrevet ved vår ekspedisjon den 4. august er nu overstrøket.

Oslo reguleringsvesen den 6/9 1932.

Bygn. chefens J.nr.: 1237/32.
mottatt: 7 - SEP. 1932

Oslo helseråd.
Oslo 7/9-32
O. Skaugnes.

GM/VW.

Ad: 26 Akersveien, blokk K-L-M. Jnr. 1446/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.
Helserådet har fattet følgende beslutning:
Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71 2, 74 1 og 104 5
anbefales ikke efter foreliggende planer.

Oslo helseråd den 15. oktober 1932.

Efter bemyndigelse

Bygn. chef
mo 15 OKT. 1932

I henh. t. helserådets påtegning kan anm. ikke godkjennes.
Den bør konferere med helserådet for nytt forslag fremsendes.
Meddeles.
Oslo 17/10-32
H. Kjelland

Meddelt 18/10-32.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 17.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201004252-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESTYE EGEBERGS GATE 1	Eiendom:	218/187
Tiltakshaver:	Sameiet Westye Egebergs gate 1 v/OBOS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - WESTYE EGEBERGS GATE 1

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.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

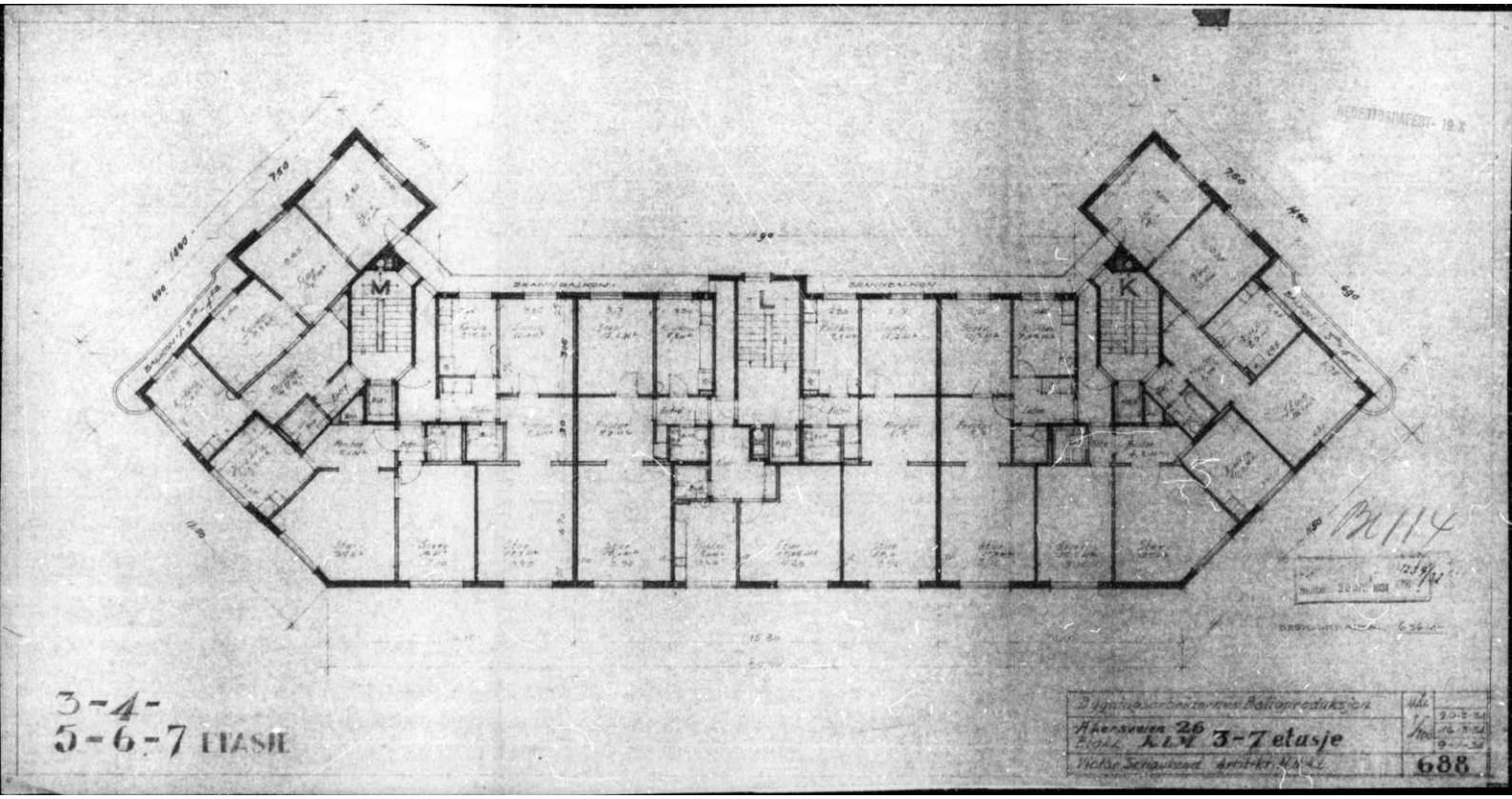
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2010 av:

Åge Langerud - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Westye Egebergs gate 1 v/OBOS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, frysein@online.no



3-4-
5-6-7 ETASJE

Byggnadsarbetarnas Reklamreduktion	Ritn.
Åbersveien 26	Kopia
Blokk KLM 3-7 etasje	
Notis Schøyen & Arnstad Arkitekter M.A.A.	688

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539782
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 218, BNR. 187.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 218, bnr. 187.

GNR. 218 BNR. 187

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.07.1934.

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

2451 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

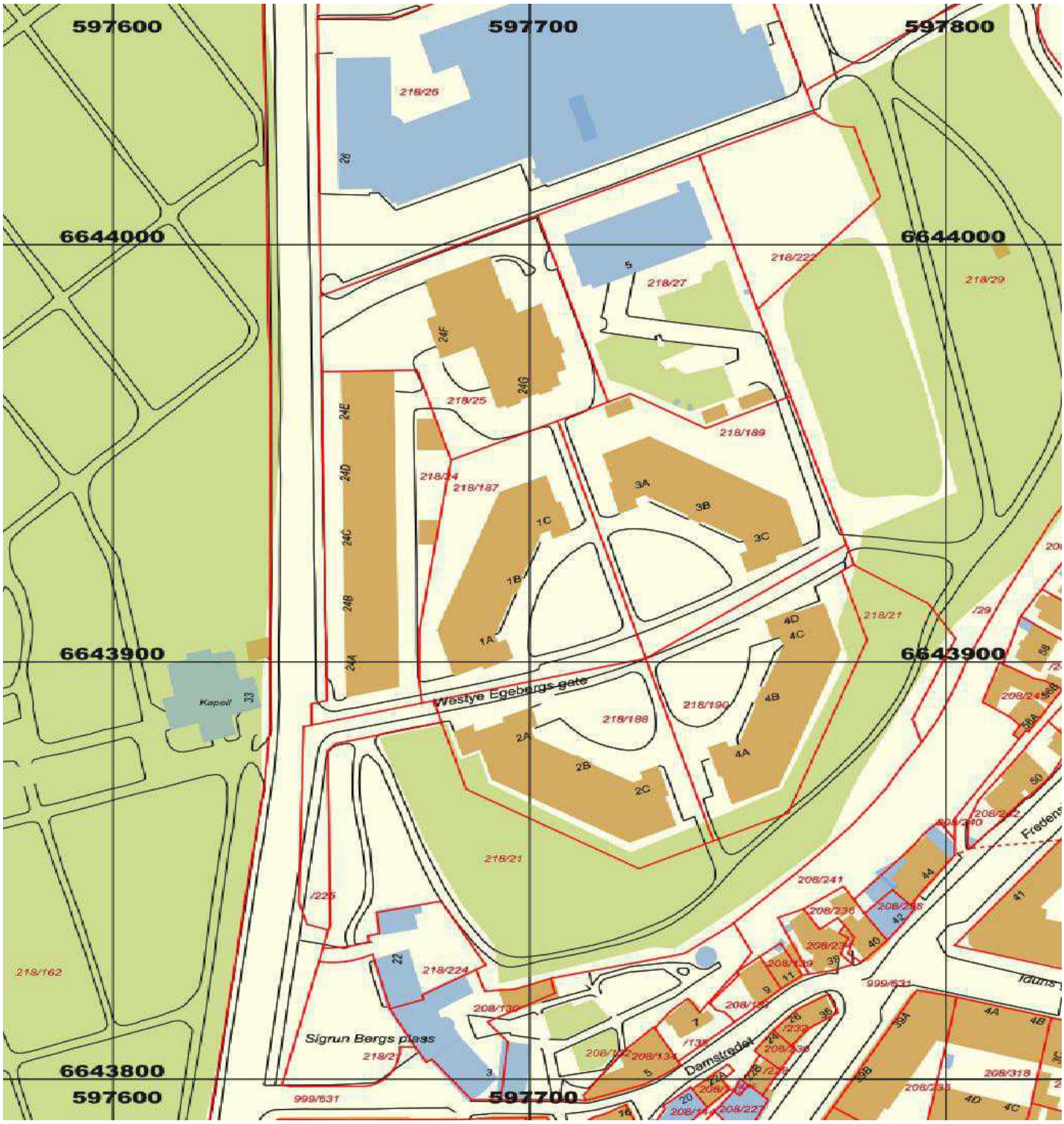
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

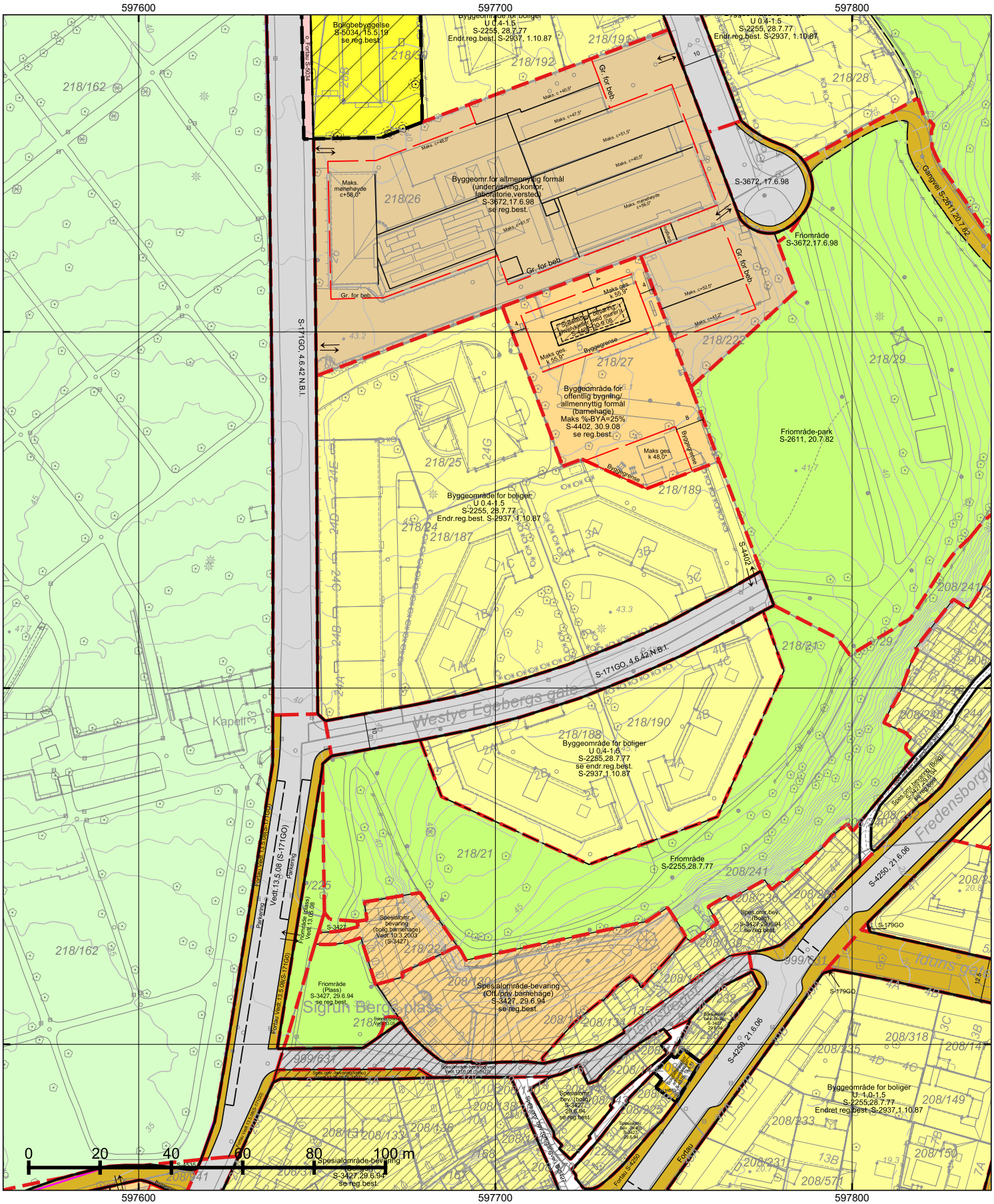
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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: 09.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

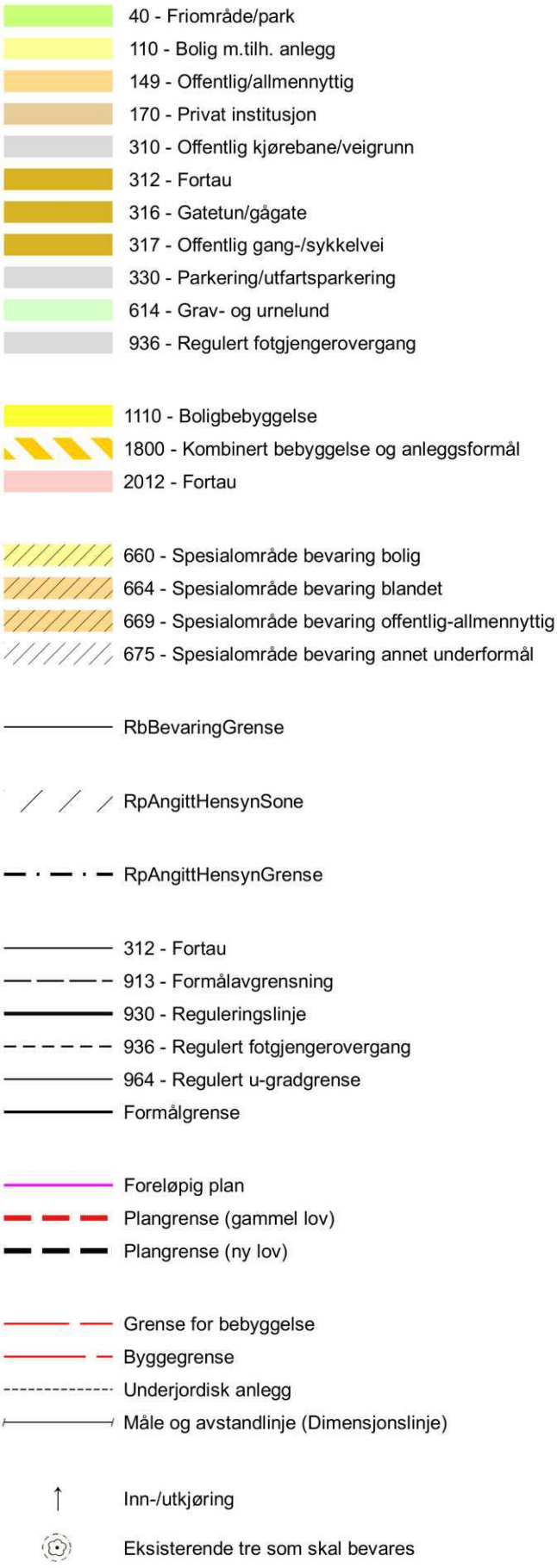
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

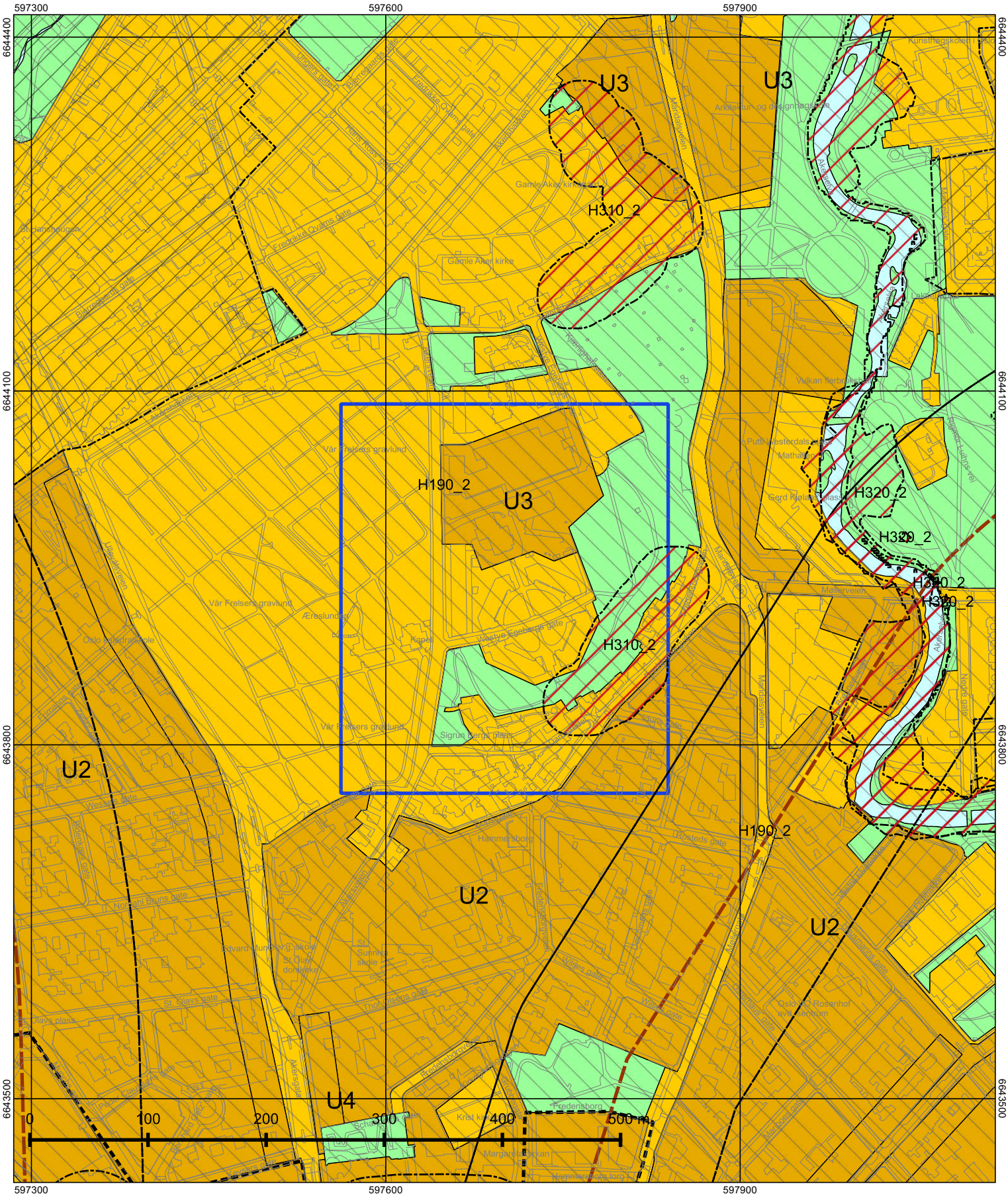
PlottID/Best.nr: 162826/ 86539562
Deres ref.:
Adresse: Westye Egebergs gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/187

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162826/86539562
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



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200532

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

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

paragraf 3

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

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

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

Westye Egebergs gate 1C

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	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Edvard Munch videregående skole	6 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Akersveien 33 - 12122	1 min
Akersveien 33 - 12121	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	5 min 0.4 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

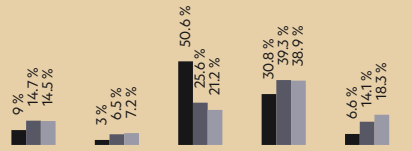
BARNEHAGER

Fryd barnehage (1-5 år) 68 barn	1 min 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 år... 50 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	5 min
Rema 1000 Vulkan	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4 172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Westye egeberg balløkke	2 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	6 min
SiO Athletica Vulkan	7 min

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

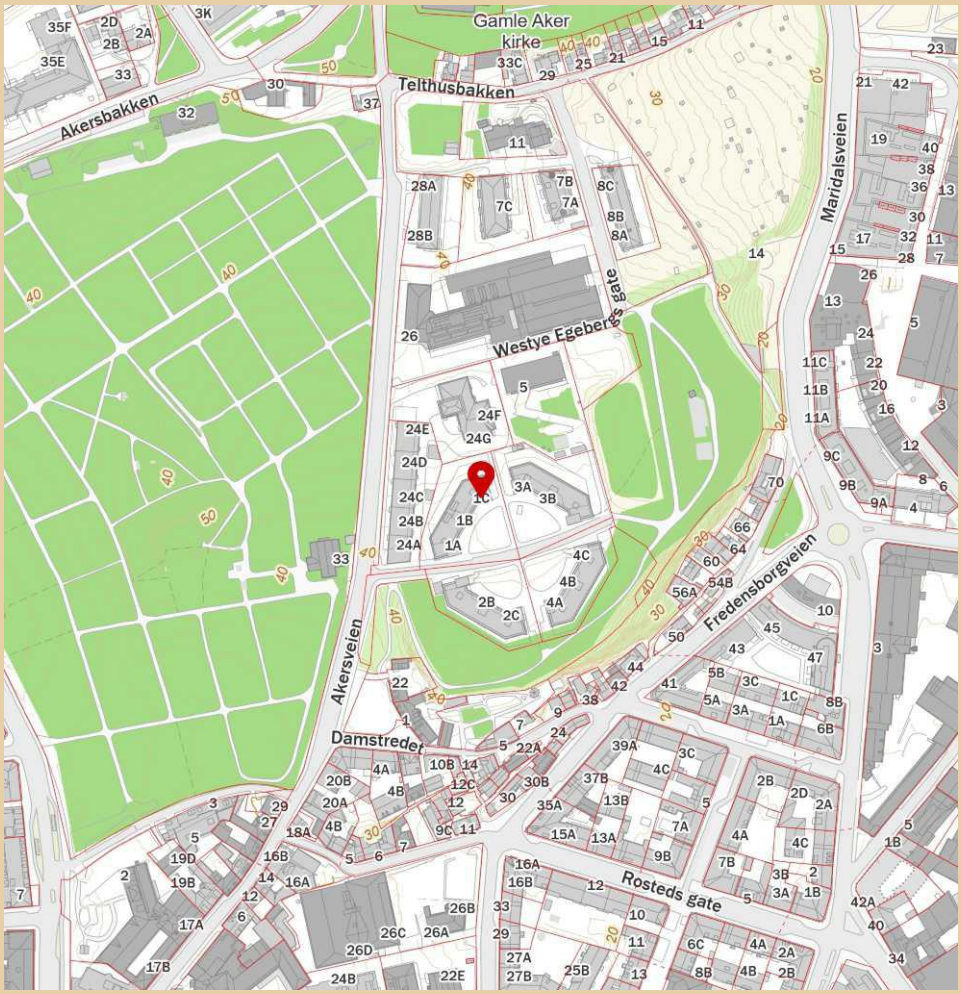
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Westye Egebergs gate 1C

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	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Edvard Munch videregående skole	6 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	5 min 0.4 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Fryd barnehage (1-5 år) 68 barn	1 min 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 å... 50 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	5 min
Rema 1000 Vulkan	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	10 min
Vitusapotek Vulkan	7 min
Grünerløkka Vinmonopol	10 min

SPORT

Westye egeberg balløkke	2 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	6 min
SiO Athletica Vulkan	7 min

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

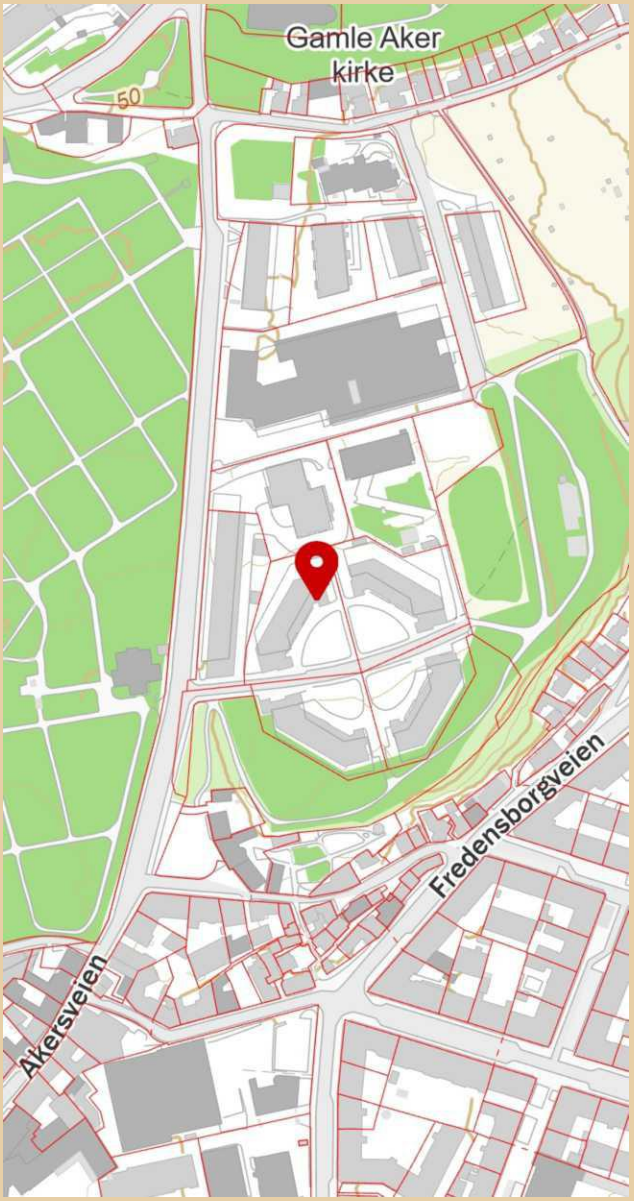
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

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

Westye Egebergs gate 1C

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	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Edvard Munch videregående skole	6 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	5 min 0.4 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Fryd barnehage (1-5 år) 68 barn	1 min 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 53 barn	2 min 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 å... 50 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	5 min
Rema 1000 Vulkan	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	10 min
Vitusapotek Vulkan	7 min
Grünerløkka Vinmonopol	10 min

SPORT

Westye egeberg balløkke	2 min
Stadion Sunniva	5 min
SiO Athletica Centrum	6 min
SiO Athletica Vulkan	7 min

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

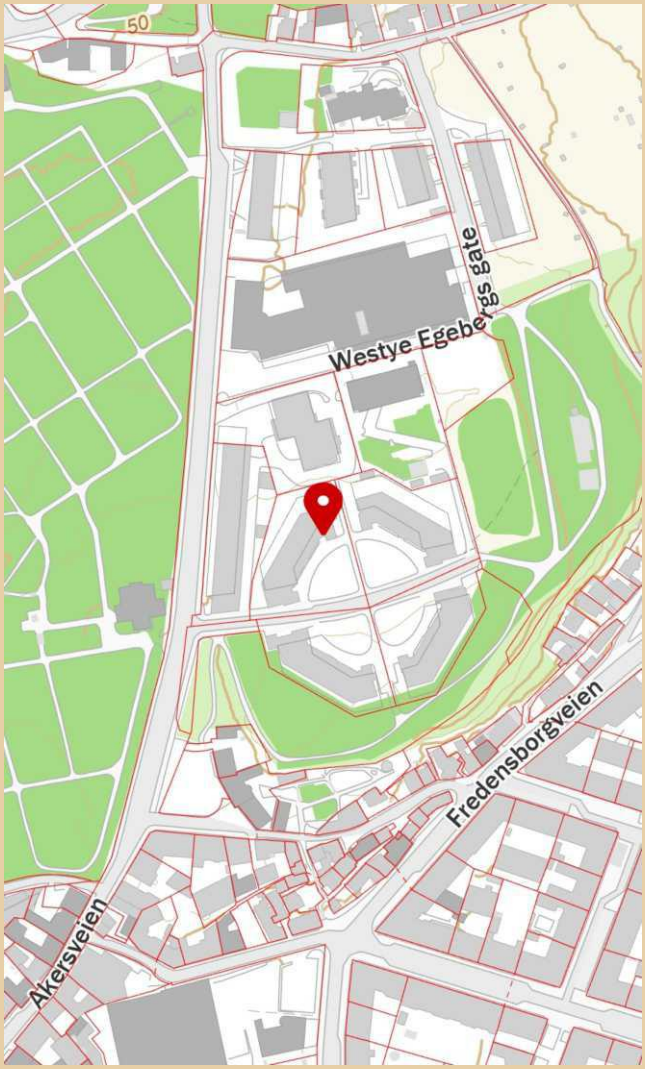
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

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 1 C, 0177 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 187, Snr. 60, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260091

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Kamilla Dagsland

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 908 22 326

E-post: kamilla.dagsland@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.
