PRIVATMEGLEREN
PARK

WESTYE EGEBERGS GATE 2 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Viktig kommuneplan

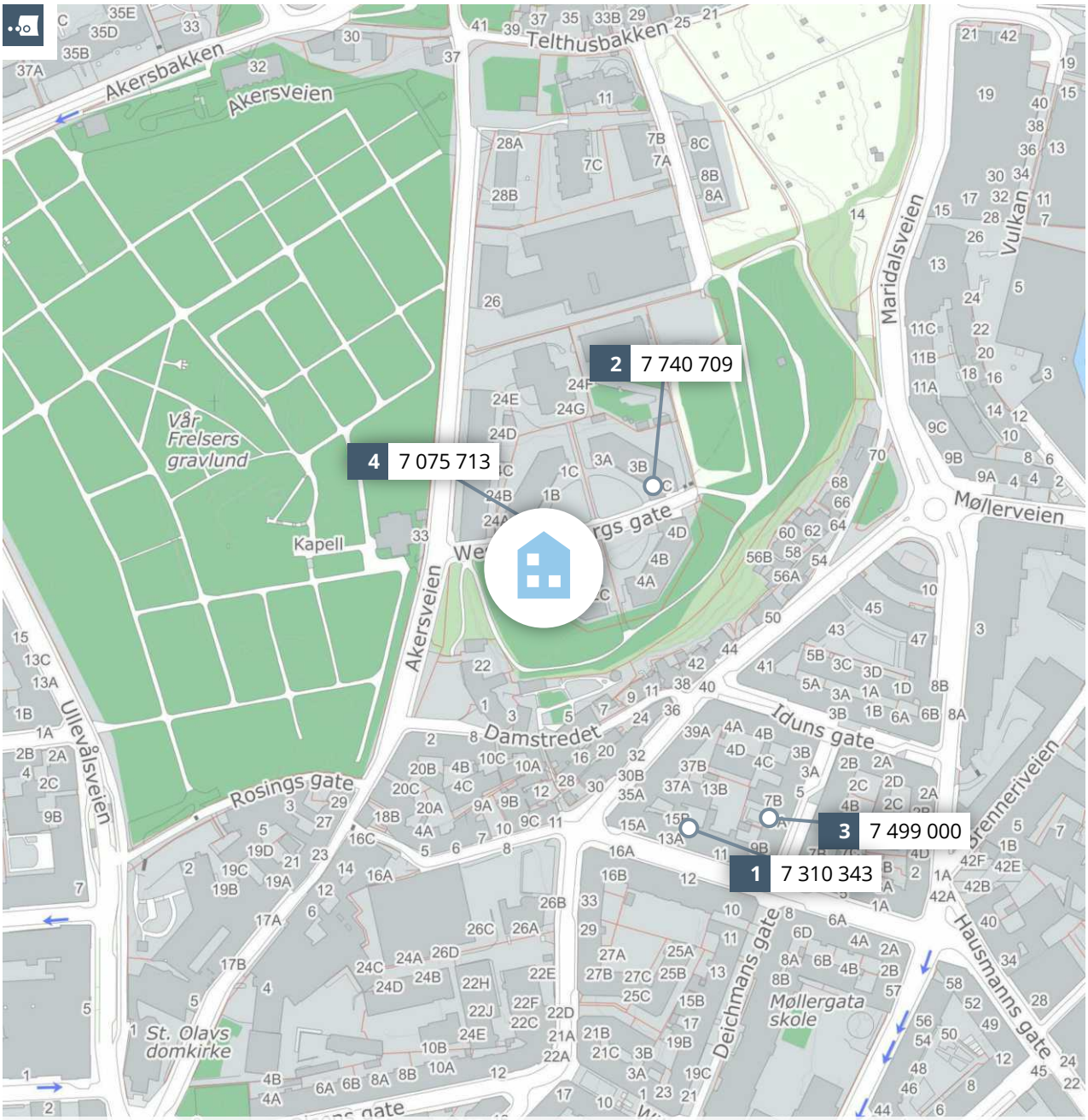
Områdeanalyse

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

WESTYE EGEBERGS GATE 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 23.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Westye Egebergs gate 2 A, 0177 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 218 BNR 188 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 1

Verdivurdert til

5 960 000

285 640	6 245 640	111 607
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	6 042
Formue	28 045
Soverom	2
Etasje	1
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosteds gate 13 A				06.12.2025	6 730 000	**6 850 000**	460 343	7 310 343	**117 909**
	62 m²	1890	2. etg	2 sov						
2	Westye Egebergs gate 3 C				13.05.2025	7 300 000	**7 550 000**	190 709	7 740 709	**119 088**
	65 m²	1935	3. etg	2 sov						
3	Deichmans gate 7 A				17.02.2025	6 800 000	**7 335 000**	164 000	7 499 000	**115 369**
	65 m²	1879	4. etg	2 sov						
4	Westye Egebergs gate 1 A				13.05.2025	6 990 000	**6 850 000**	225 713	7 075 713	**114 124**
	62 m²	1935	2. etg	2 sov						

En lys og gjennomgående 3-roms med sentral beliggenhet på St.Hanshaugen. Her bor du med kort vei til daglige behov, et bredt utvalg av butikker og servicetilbud samt offentlig transport.

Leiligheten ligger høyt i byggets 1.etasje og har flotte kvaliteter som store vindusflater, god takhøyde, samt en gjennomgående og godt utnyttet planløsning. Boligen inneholder: entré, stue/kjøkken, bad og to soverom. Det medfølger 2 stk boder, en på loft og en i kjeller på totalt 3 kvm.

Leiligheten er renovert i 2025 og holder meget god standard.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.07.2021	30.07.2021	13.08.2021	4 300 000	4 300 000	317 000	4 617 000	2
22.04.2008	02.06.2008	13.08.2008	2 280 000	2 200 000	15 089	2 215 089	
13.10.2004	25.10.2004	24.11.2004	1 690 000	1 850 000	21 862	1 871 862	
29.02.2000		29.02.2000	-	1 320 000	-	1 320 000	
15.12.1994		15.12.1994	-	420 000	-	420 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er renovert og holder meget høy standard.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 302 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

7 314 000 Salgspris i snitt
7 290 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

117 974 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 9 mnd

111 607 Westye Egebergs gate 2 A
Totalpris 6 250 000

108 963 GAMLE AKER RODE 1 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Westye Egebergs gate 2 A, 0177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 188, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 21.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15383-2413 **Referansenummer:** ON5753

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

90177776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong, pusset og malte fasader.
Flat takkonstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2013
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Lyd og brann klassifisert entredør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: slipte originale tregulv og originalt eikegulv fra byggeår, gulver er slipt og lakkert.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,63 meter.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten nyere malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger fra Torvei AS som utførte arbeidene i 2020.
Baderom fra 2020 i følge eier.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.
Det er plastsluk og banemembran/Protan med dokumentert utførelse
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, speilskap, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Ny Ikea kjøkkeninnredning fra 2025, laminat benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt og waterguard montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på bad.
Stoppekraner i rørskap.
Det er vannrør av kobber med plast kappe på kjøkken.
Stoppekraner under kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast på av hva som lot seg inspisere.
Nyere støpejern avløp på kjøkken.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget/vurdert.
Leiligheten har naturlig ventilasjon- oppdrift.
Det er felles varmtvann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

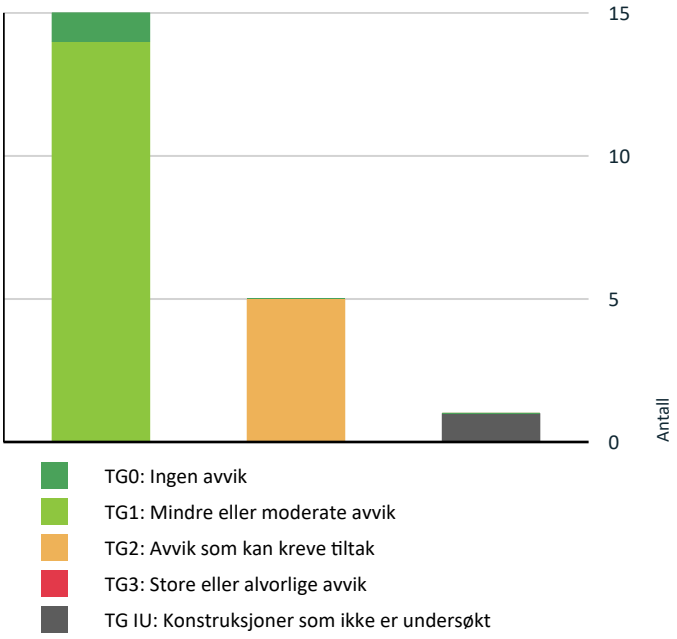
Boligbygg med flere boenheter

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

Innvendige ombygninger er foretatt. Kjøkken er flyttet inn til stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2013
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 1 Dører

Lyd og brann klassifisert entredør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: slipte originale tregulv og originalt eikegulv fra byggeår, gulver er slipt og lakkert.
Veggflater: glatte malte flater.
Innvendig himling: malte flater
Takhøyde i stue- 2,63 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avviket går ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m3 hvis man enkelt kan senke nivået.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten nyere malte glatte dører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger fra Torvei AS som utførte arbeidene i 2020.
Baderom fra 2020 i følge eier.

1 ETASJE > BAD

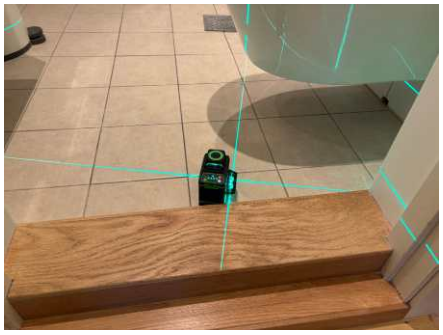
TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.



Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran/Protan med dokumentert utførelse



PVC sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, speilskap, dusj i hjørne med innad slående dører samt opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ny Ikea kjøkkeninnredning fra 2025, laminat benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt og waterguard montert.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering. Kullfiltervifte er normalt for denne type bolig.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på bad.
Stoppekraner i rørskap.

Det er vannrør av kobber med plast kappe på kjøkken.
Stoppekraner under kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



Kobberrør på kjøkken.



Plastrør på bad.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast på av hva som lot seg inspisere.
Nyere støpejern avløp på kjøkken.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget/vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon- oppdrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.
Mekanisk ventilasjon vil bedre luft gjennomstrømning.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Når det er for dårlig luftskifting/lufting vil det kunne resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader som konsekvens.

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles varmtvann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1938 Anlegget har senere blitt oppgradert ifbm innvendig oppussing i den senere tid.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra Elektrofagmannen AS ifm arbeider gjort i 2020/-21.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

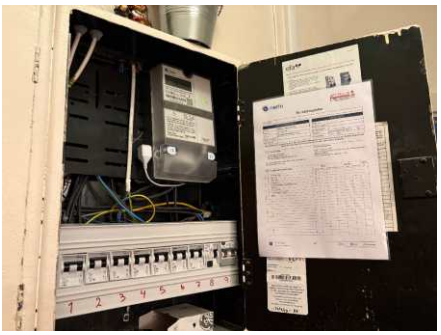
Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.
Tilstandsgrad er satt av takstmann, kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Sikringskap plassert i felles oppgang.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

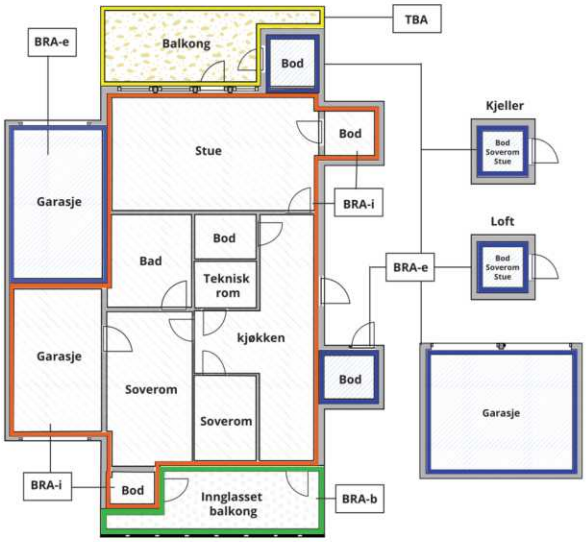
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	56			56	
Kjeller		2		2	
Loft		1		1	
SUM	**56**	**3**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

- BRA-e omfatter en kjellerbod på 2,3 m² og en loftsbod på 0,6 m².

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt. Kjøkken er flyttet inn til stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Baderom fra 2020.
Kjøkkeninnredning fra 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Emilie Ellingsen ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	188		4	2087 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Westye Egebergs gate 2 A

Hjemmelshaver
Ellingsen Birgitte Askjem, Ellingsen Tor-Jørgen

Eierandel
44 / 3210

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde ved St. Hanshaugen.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1938 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i høy første etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier pr telefon	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.12.2025	
2	21.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ON5753

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6251008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor-jørgen Ellingsen	Birgitte Ellingsen

Gateadresse
Westye Egebergs gate 2 A

Poststed	Postnr
OSLO	0177

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6251008

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble fullstendig renovert ifm utskifting av vann og avløp i 2020. Varmekabler i gulv. Fliser på gulv og vegg.
Arbeid utført av	Tore Orvei AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Protan membran på gulv og Schönox membran på vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt plan og bygg Oslo kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann og avløp byttet i hele bygget i 2020.
Arbeid utført av	Torvei AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet synlig elektrisk anlegg med ny kabling og stikkontakter på list. I tillegg gjennomgang av skjult elektrisk anlegg.
Arbeid utført av	Hako Elektro as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6251008

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innvendige dører med omramming er montert av eier. Nye gulvlister er montert av eier. Malerarbeid er utført av eier. Kjøkkeninnredning er montert av eier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6251008

Tilleggskommentar

Leiligheten er totalt renovert innvendig. Originale tregulv i furu og eik er slipt og lakket. Alle vegger er renset for gammel tapet og maling og helsparklet. Alle flater malt med fargene Sand og Kokos, samt Bomull i tak, på lister, vindusrammer og døromramming. Nye dører er satt inn til stue og to soverom. Det er satt inn ny kjøkkeninnredning fra IKEA, samt nye hvitevarer (unntatt kjøleskap). Gjennomgang av alt elektrisk, samt nye stikkontakter på list i alle rom (unntatt bad). Bad er nytt i 2020.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6251008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Jørgen Ellingsen	2bd2e1321533cbd2f31585 00c5f2a6fece47a22a	19.12.2025 13:46:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Askjem Ellingsen	16030bda7312b01c51f894 6c6014c4ac0e729f04	19.12.2025 14:08:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6251008

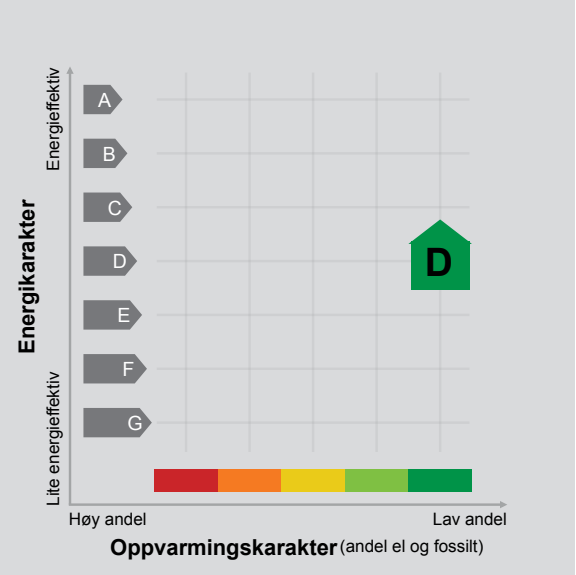
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Westye Egebergs gate 2A
Postnummer	0177
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	188
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80537999
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236963
Dato	17.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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 4: 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 utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
WESTYE EGEBERGS GATE 2A

Dato: 15.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523918
8900442

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 188

Vi viser til bestilling av 20251215 for WESTYE EGEBERGS GATE 2A.

GNR. 218 BNR. 188

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.09.1935.

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

2088 m²

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

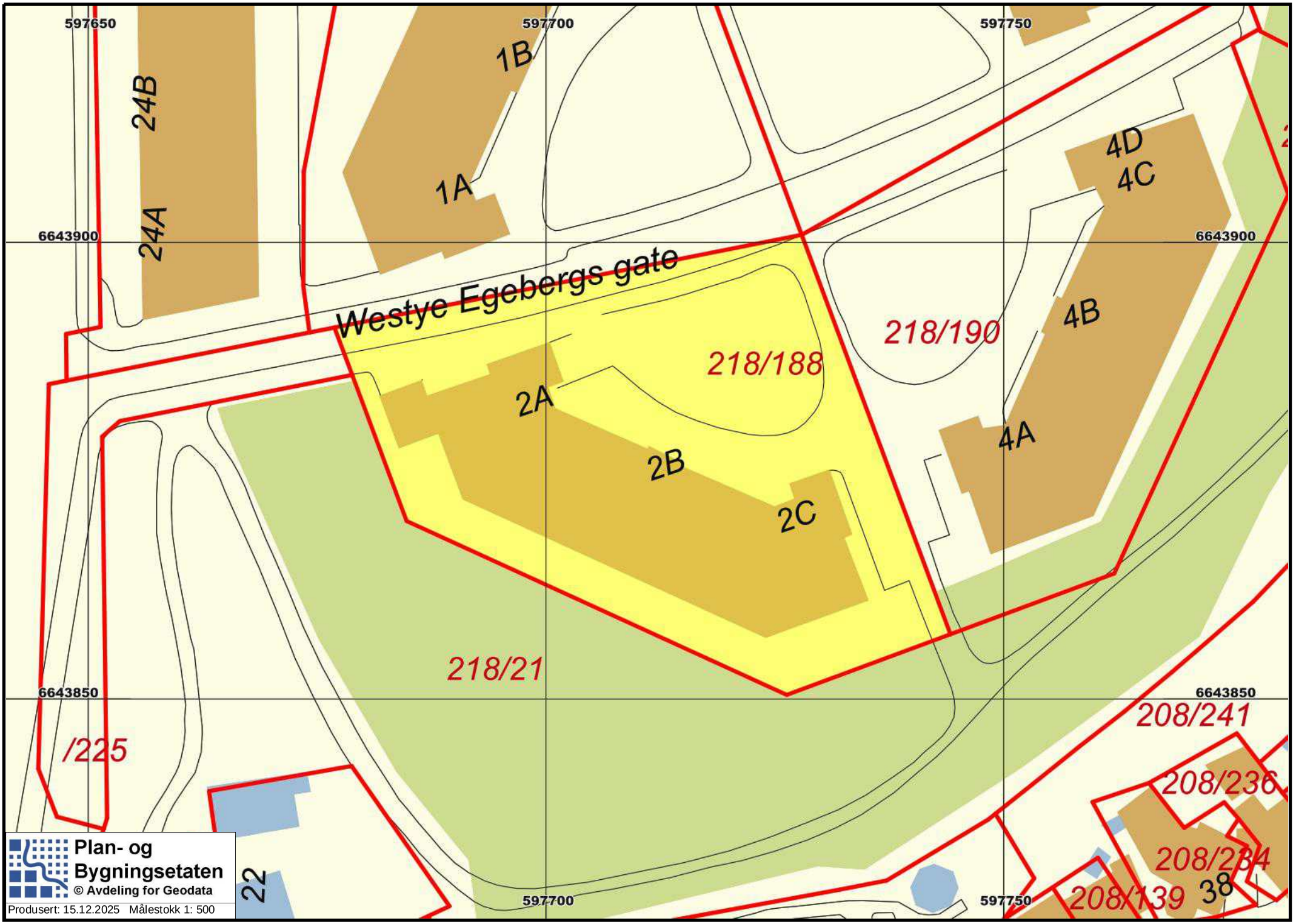
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597650
597700
597750
6643900
6643850
24B
24A
1B
1A
Westye Egebergs gate
218/190
218/188
2A
2B
2C
4D
4C
4B
4A
218/21
/225
208/241
208/236
208/234
208/139
38
22
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.12.2025 Målestokk 1: 500

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6251008 . Vår ref.: 5422-1-04 Dato: 15.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Westye Egebergsgate 2
Organisasjonsnr:	971278269
Seksjonseier:	Ellingsen, Tor-Jørgen
Medeier:	Ellingsen, Birgitte Askjem
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Westye Egebergs Gate 2 A, 0177 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	218
Bnr.	188

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 54003056.
- 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 7% fra 01.01.2025 Kat. felleskostander øker 3% fra 01.01.2026
Det er planlagt en del vedlikeholdsoppgaver i årene framover. Kontakt styret. Kun gateparkering. Felleskostnadene inkluderer varmt vann og fyring Rapport om vann/avløp ligger bak husordensreglene. Sameiet har ingått adminstrasjonsavtale (IN-ordning for sameier) Mulighet for å innbetale/innfri ved låneforfall 30. november og 30. mai. Grunnet IN-ordningen vil felleskostnadene som gjelder lånekostnad endre seg i takt med endringer i lånerenten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207964115
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	13 074 525,32
Innfrielsesdato:	30.06.2046
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: 6 041,63,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån nr: 9820796411; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 536,04	
Lån nr: 9820796411; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	558,36	
Felleskostnader	3 947,23	4 065,65 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 014,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 477,-
Annen formue:	28 045,-
Gjeld:	291 839,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207964115
Restsaldo:	285 639,45
Kapitalkostnader:	1 992,14
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 285 639,45,-, 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/Johann Sigurd Ruud, e-post: westyeegebergsgt2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5422

SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 2

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:

22. mai 2025 kl. 18:00, I vaskekjelleren .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Som vanlig blir årsmøtet avholdt fysisk i vaskekjelleren. Håper mange tar seg tid til å bli med. Vel møtt!

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 2

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

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5422 Årsrapport-2024.pdf
2. 5422 Årsregnskap 2024.pdf
3. 5422 Westye Egebergsgt 2 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 145 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Johann Sigurd Ruud

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

- Seidali Kurtmollaiev

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

- Gina Poppe
- Thomas Funder Pedersen

Styrets årsrapport

1. Innledning

Styrets årsrapport er en sammenfatning av styrets arbeid fra april 2024 til april 2025. Vi har forsøkt å legge oss på en nøktern linje med fokus på konkrete oppgaver. Vi er i en dyrtid med høy rente. Dette kjenner vi alle på lommeboka. Likevel må ikke dette gå på bekostning av sikkerhet og nødvendig vedlikehold. Når vi nå snart har brannalarmanlegget oppe og går så kan vi alle sove litt tryggere om natta og så ta en fruktbar prat om redusert kontigent med forsikringsselskapet etterpå. Fjorårets styre beredet grunnen for hovedvekten av årets arbeid.

2. Styrets arbeid

- **Administrasjon:** Det har blitt avholdt 4 styremøter i 2024 (og 2 møter i 2025).
- **Kommunikasjon:** Beboere har blitt informert hovedsakelig på mail, men også med oppslag på inngangsdører.
- **Vedlikeholdsarbeid:** Årets viktigste prosjekt var å gjennomføre installasjon av bannalarmanlegg i fellesarealer. Dette har vært et langtekkelig arbeid med innhenting av tilbud, revidering av tilbud, rådføring med konsulent mht valg av løsning og til slutt kontrahering og gjennomføring av prosjekt. Som dere hører så er FireSafe nå i gang med å trekke kalber slikat vi får et driftsikkert anlegg som skal stå seg i mange år. Vi tror vi landet på den beste løsningen for vårt sameie.
- Styret satte seg noen mål i starten av perioden av mindre oppgaver. Vi har fått beskjært og tatt prøver av trærne i alléen vår så vi vet at disse ikke står i fare for å kollapse og gjøre skade.
- Vannmåler for faktisk forbruk har blitt installert og meldt til kommunen. Mye tyder på at det blir besparelser. Dessuten oppdagetr kommunen at de har krevd for mye avgifter i vann og avløp, så vi har fått tilbakebetalt ca 400.000,- for de siste 10 årene. Flaks!
- Styret så behov for flere sykkelparkeringsplasser som også var tilrettelagt for elsykler. Den bratte bakken opp til WEG2 og WEG4 var også blitt veldig hullete, så styret engasjerte et firma til å sette opp 4 nye sykkelstativ og legge ny asfalt. Her spleiset vi med WEG4.
- Oslo kommune gav i 2024 ytterligere støtte sammen med ENOVA til gjennomføring av energikartlegging for sameier. Støtten utgjør 80% og OBOS Prosjekt arbeider med en rapport og grunnlag for ny energimerking av bygget. Vi er spente på hvilke besparelser de har å anbefale oss og håper at rapporten kan legge grunnlag for en langsiktig strategi som gjør at vi på sikt kan få ned fellesutgiftene.
- **Leverandører og tjenestetilbud:** Styret planlegger å reforhandle forsikringsavtale når brannalarmanlegg er installert.
- **Spesielle uforutsette hendelser:** Det har vært en del utfordringer med varmeanlegget vårt som dere vet. Mye "magnetitt" - altså jernpartikler flyter rundt og sliter på pumper og diverse så de må byttes. Vaktmester og Nordisk Energikontroll har gjort en god innsats med å rense og skife vann og filtre, samt sendt inn vannprøver etc. Tette ventiler til radiatorer har blitt skiftet fortløpende. Noen radiatorer har blitt spylt. Dette er et pågående arbeid også fremover. Styret anser dette som høyt prioritert der vi velger langsiktige og gode løsninger etter anbefaling fra Nordisk Energikontroll og vaktmester.
- **Beboeraktiviteter:** Det har blitt arrangert to dugnader i 2024. Hoveddugnad ble avholdt 6.mai med hovedvekt på arbeid utomhus med mye beplantning. Nytt for året var innkjøp av dobbelt vaffeljern for å sette prikken over i-en på en god dugnad. Det ble avholdt høstdugnad 15.oktober der hovedfokus var å tilbakeføre plenen i sydhjørnet ved sykkelstativene. Her fikk mange prøvd seg på å kjøre jordfres - dessuten fikk vi plantet bærbusker mot fasaden.

Det har også blitt avholdt to møter med styrene i de andre tre blokkene.

3. Økonomisk oversikt

Revisor hadde ingen bemerkninger til årsregnskapet, hvilket betyr at det ikke blinker noen røde lys for oss.

- **Kommentarer til årsregnskapet:** Vi brukte mindre penger enn det vi hadde budsjettert, men hovedgrunnen til dette var at installasjon av brannanlegget ble først i 2025 og ikke i 2024 slik først antatt. Det har vært en relativt mild vinter og strømkostnadene våre har vært mindre enn forventet.
- **Budsjett:** Styret ønsker ikke å sette i gang noen større prosjekt neste periode.
- Energirapporten som lages i disse dager vil kanskje peke vei for fremtidige prosjekter.

4. Framtidsplaner

Det har vært avholdt møte med de andre sameiene og Nordisk Energikontroll for muligheter for effektivisering av jordvarmeanlegget, men dette er en prosess der vi må se på investeringskostnaden sett opp mot besparelsene - dette ligger uansett litt frem i tid.

Styret kommer til å fortsette å ha fokus på uteområdene våre. Ellers er vi heldige som har en vaktmester som holder i jevnlig vedlikeholdsprosjekter. Det er f.eks. planlagt fasadevask i år. Et litt kjedelig men viktig prosjekt er å få tilbakeført de manuelle ventilene i radiatorene i stedet for de gamle selvluftende ventilene som stadig gikk tette før neste vinter. Her blir det en del koordinering, men ikke særlig kostbart.

Mvh

Styret i WEG2

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johann Sigurd Ruud
Styremedlem	Heidi Mork Lomell
Styremedlem	Seidali Kurtmollaiev
Varamedlem	Ingrid Madelen Flugeim
Varamedlem	Jens Garbo

Valgkomiteen
Arild Kåre Dahlin
Anne Marie Haarr

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styreleder@weg2.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Westye Egebergsgt 2 Sameie
Sameiet består av 64 seksjoner.
Westye Egebergsgt 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278269, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 188

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

Westye Egebergsgt 2 Sameie har en ansatte, vaktmester Johan Meyer.

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

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 overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Administrasjonsavtale på fellesgjeld (IN)
I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på administrasjonsavtale-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

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. 31.12.2023 var kr 2 086 831.

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 det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger 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.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54003056. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning (OEF@obos.no) vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det er mulig å innbetale/innfri ved låneforfall 30. november og 30. mai.
Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 – 2023 Strømperehabiitering av bunnlinje og grenrør fra avløpsrør.
2022 – 2023 Reparasjon av sprekker i brannbalkongdekket.
2020 – 2021 Rehabilitering av rør og baderom.
2016 - 2016 Rensing av ventilasjonskanalene for utluft.
2014 – 2016 Rehabilitering av tak og fasader.
2013 - 2014 Etablering av jordvarme/bergvarme-anlegg.
2012 - 2013 Etablering av nytt avfallsanlegg (samarbeid mellom sameiene Westye Egebergs gate 1-4 og Akersveien 24 A-E)
2012 - 2012 Rehabilitering av avløpsrør v/Proline
2011 - 2012 Kjemisk rensing av radiatorvann og montering av filter
2011 - 2011 Ombygging av fyrrom for bruk av biofyringsolje
2010 - 2010 Montert kjelvelgersentral
2008 - 2008 Utbedret tak i begge tårn. Asbestsanering
2007 - 2007 Nytt takbeslag på takpipe
2006 - 2006 Oppussing av oppgangene
2003 - 2003 Nytt heisanlegg, oppgang B
2002 - 2002 Oppussing av fasade og brannbalkonger
2002 - 2003 Oppussing tårn og balkonger
1999 –1999 Nytt callinganlegg
1999 - 2000 Skiftet heisene i oppgang A og C
1998 - 1999 Nye gjennomgående avløpsrør kjøkken
1994 - 1994 Oppussing av tårnene
1991 - 1991 Oppussing av oppganger
1988 - 1988 Nye stigeledninger
1988 - 1988 Ny elektrokjele for sentralvarmeanlegg

1988 - 1988 Kabel-TV
1986 - 1986 Nytt takbelegg

SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 2
ORG.NR. 971 278 269, KUNDENR. 5422

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 502 999	4 342 711	4 579 000	4 805 000
Andre inntekter	3	7 126	6 001	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 510 125**	**4 348 712**	**4 579 000**	**4 805 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-199 454	-209 319	-200 500	-201 000
Styrehonorar	5	-145 000	-145 000	-145 000	-145 000
Revisjonshonorar	6	-8 026	-11 851	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-110 078	-104 683	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-25 794	-12 303	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-368 623	-1 679 735	-1 009 000	-906 000
Forsikringer		-248 978	-229 814	-253 000	-304 000
Kommunale avgifter	9	-376 974	-427 961	-503 000	-578 000
Kostnader sameie		-41 610	-39 780	-43 000	-43 000
Energi/fyring	10	-503 511	-710 789	-780 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 951	-202 979	-214 000	-223 000
Andre driftskostnader	11	-182 713	-177 885	-186 000	-193 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 423 711**	**-3 952 098**	**-3 485 500**	**-3 532 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 086 414**	**396 614**	**1 093 500**	**1 273 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		741 444	5 806 105	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 827 858**	**6 202 719**	**1 093 500**	**1 273 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	73 982	75 389	0	0
Finanskostnader	13	-970 217	-1 020 601	-1 095 000	-942 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-896 235**	**-945 212**	**-1 095 000**	**-942 000**
ÅRSRESULTAT		**1 931 623**	**5 257 506**	**-1 500**	**331 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 931 623	5 257 506		

SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 2
ORG.NR. 971 278 269, KUNDENR. 5422

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 802	26 798
Forskuddsbetalte kostnader		54 622	53 238
Andre kortsiktige fordringer	14	46 141	35 326
Driftskonto OBOS-banken		1 221 983	655 007
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 296	8 733
Sparekonto OBOS-banken		1 112 016	1 272 690
SUM OMLØPSMIDLER		**2 471 861**	**2 051 792**
SUM EIENDELER		**2 471 861**	**2 051 792**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15,16	-11 271 444	-13 203 066
SUM EGENKAPITAL		**-11 271 444**	**-13 203 066**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 358 274	14 369 558
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 358 274**	**14 369 558**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 583	45 601
Leverandørgjeld		295 279	700 376
Skyldige offentlige avgifter	18	16 832	14 583
Påløpte renter		5 073	85 946
Påløpte avdrag		0	23 473
Annen kortsiktig gjeld	19	20 263	15 321
SUM KORTSIKTIG GJELD		**385 030**	**885 300**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 471 861**	**2 051 792**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 2

Johann Sigurd Ruud/s/ Heidi Mork Lomell/s/ Seidali Kurtmollaiev/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	3 229 428
Bod	33 600
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale lån	1 232 743
Reg. kapitalkostnader Administrasjonsavtale lån	7 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 502 999**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

De Fine Øyeblikkene	2 500
Vaktmesters arbeid med FUBA	4 000
Opprydding kundereskontro	126
Nøkler	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 126**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-130 913
Overtid	-4 611
Påløpte feriepenger	-16 263
Fri bil, tlf etc.	-76
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-2 750
Naturalytelser speilkonto	2 750
Arbeidsgiveravgift	-42 247
Gaver til ansatte	-1 344
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-2 750
SUM PERSONALKOSTNADER	**-199 454**

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 145 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 026.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 825
Sylte Tech AS	-13 969
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 794**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-29 125
Drift/vedlikehold elektro	-3 989
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 197
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 974
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-147 249
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 575
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 060
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 719
Egenandel forsikring	-3 000

Kostnader dugnader	-9 736
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-368 623**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-253 471
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-122 687
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-376 974**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-80 433
Strøm oljefyr el.bereder	-423 078
SUM ENERGI / FYRING	**-503 511**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-19 435
Håndverktøy	-508
Annet driftsmateriale	-5 507
Lyspærer og sikringer	-200
Renhold ved firmaer	-127 224
Andre fremmede tjenester	-12 230
Kontor- og datarekvisita	-400
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-883
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 150
Andre kontorkostnader	-2 704
Telefon u/mva	162
Drivstoff	-795
Bilgodtgjørelse	-336
Reisekostnader, opplysningspliktig	-186
Gave, ikke fradragsberettiget	-700
Bank- og kortgebyr	-3 039
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-2 582
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-182 713**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	43 503
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 769
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 478
Andre renteinntekter	3 232
SUM FINANSINNTEKTER	**73 982**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-970 131
Renter på leverandørgjeld	-86
SUM FINANSKOSTNADER	**-970 217**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt for viderefakturering	39 888
Avregningskonto Administrasjonsavtale lån	6 254
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**46 141**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-19 470 488
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	7 457 600
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	741 444
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-11 271 444**

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: 16
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: 17
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-23 082 833	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 255 675	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	269 840	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	7 457 600	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	741 444	
		-13 358 274
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 358 274**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-10 296
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 536
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16 832**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-16 263
Dobbelt fakturert	-4 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 263**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AGA37-OU1T6-VEC6E-AM0FC-04TX7-YUSEB

PENNEO

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

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

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-08 20:42:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AGA37-OU1T6-VEC6E-AM0FC-04TX7-YUSEB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 5422 **Selskapsnavn:** SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 2

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 2025 for SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 2

Organisasjonsnummer: 971278269
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, I vaskekjelleren .

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Martina Helene Baldacchino fra OBOS 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martina Helene Baldacchino er valgt som protokollfører, Sigurd Rosén Sletsjøe og Gina Elise Poppe er valt til protokollvitner.
>
> ✓ **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. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Johann Sigurd Ruud

Følgende stilte til valg:
Johann Sigurd Ruud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Olav Haugen

Følgende stilte til valg:
Olav Haugen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Funder Pedersen
Gina Poppe

Følgende stilte til valg:
Thomas Funder Pedersen
Gina Poppe

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Arild Dahlien
Anne Marie Harr

Følgende stilte til valg:

Arild Dahlien
Anne Marie Harr

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

Martina Helene Baldacchino/s/
Protokollfører

Sigurd Rosén Sletsjøe/s/
Gina Elise Poppe/s/
Protokollvitne

VEDTEKTER
for
SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 2

Sist endret på ekstraordinært sameiermøte torsdag 18.09.2021

SAMEIEKONTRAKT

Underskrevne sameiere i Westye Egebergsgt.2 i Oslo er enige om at følgende regler skal gjelde som vedtekter for sameiet:

VEDTEKTER
I. OM SAMEIET

1. Eiendommen Westye Egebergsgt.2 i Oslo skal for fremtiden være oppdelt i eierseksjoner. Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 218 bnr. 188 i Oslo med påstående bygninger.

2. Sameiet er oppdelt i 64 eierseksjoner på til sammen 3210 andeler slik vedlagte oppstilling viser. Oppstillingen er en del av nærværende kontrakt. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

3. Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon. Styret kan i spesielle tilfelle dispensere fra dette. Ingen sameier kan eie mer enn en seksjon.

4. Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift., hver med en andel tilsvarende til sin sameie-brøk.

5. Det er til hver sameiepart knyttet eksklusiv bruk av en leilighet.

   Skal det foretas bygningsmessige endringer i leilighetene, må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge, og sameiestyrets samtykke innhentes før arbeidet igangsettes.

   Styrets samtykke etter dette punkt kan ikke nektes uten saklig grunn.

6. Sameierne har det innvendige vedlikehold av den leilighet de disponerer.

   Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at leiligheten er i god og forsvarlig stand.

7. Det skal utarbeides husordensregler samt regler for bruk av fellesarealene.

8. Den daglige drift av eiendommen skal forestås av et styre valgt av fellesmøte, jfr. punkt 15.

9. Sameiets inntekter fremkommer ved at det på hver leilighet utlignes et fast beløp pr. måned som betales forskuddsvis.
   Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte:

   Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte leilighet og foretas på samme måte som husleien i dag fastsettes. Offentlige reguleringer skal ikke ha innflytelse på denne fastsettelse.

   Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

   Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk skal finansieres ved innbetaling etter sameiebrøk.

   Sameiet kan legge opp fond.

   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.

10. Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, kan vedkommende sameier med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

    Sameiet har panterett for inntil kr.50.000,- - femtitusen – i hver sameiepart (seksjon) for mulig udekkede forpliktelser overfor sameiet.

    Sameiet v/styret forplikter seg til å vike prioritet for sameiernes egne pantelån til etter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

11. Ved overdragelse av en leilighet så vel frivillig som tvungen skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag.

12. Fremleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Fremleietiden er begrenset til 2 –to- år. Styret kan godkjenne en forlengelse av fremleietiden når spesielle forhold ligger til grunn.

13. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier, jfr. pkt.10.

14. Medfører en sameiers bruk av leiligheten eller påkostninger i den enkelte leilighet at driftsutgiftene for eiendommen stiger, for eksempel ved at beregningsgrunnlaget for skatter, avgifter eller assuranse øker, eller at det påløper ekstra vedlikeholdsutgifter og lignende, skal vedkommende sameier refundere sameiet de økende utgifter. Vedtak om dette treffes av sameiermøtet.

15. Et velfungerende sameie bygger på gode og stabile naboforhold. Sameiets prinsipielle holdning er derfor at vi er negative til at seksjonene bygges om for å muliggjøre utleie av flere adskilte boenheter.

II. OM SAMEIETS FORVALTNING

16. Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på tre medlemmer, med to varamenn som velges på ordinært sameiemøte, jfr. pkt. 17.

    Styrets medlemmer skal være sameiere og leieboere, eller ektefelle eller partner i avtalt samliv.

    Formannen velges ved særskilt valg for 1 år ad gangen. De øvrige for 2 år ad gangen. Første gang velges 1 styremedlem og 1 varamann for 1 år.

    Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer eller varamenn er til stede.

    Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger.

    Styret representerer sameiet utad i alle saker.

    Styret kan ansette forretningsfører.

    Det er styret som opptrer på sameiernes vegne i de i pkt.10 nevnte tilfelle. Styrets avgjørelse kan innbringes for sameiemøte.

17. Sameiet forpliktes ved underskrift av formannen og et av de øvrige styremedlemmer.

18. Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes et felles møte av sameierne. Det innkalles av styrets formann eller forretningsføreren med minst 14 dagers varsel og på en måte som kan ettervises.

    På sameiemøte har hver sameier en stemme. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig.

19. Sameiemøtet skal behandle:
    a. Styrets årsmelding og regnskap.
    b. Godkjenning av regnskapet.
    c. Ansvarsfrihet for styret.
    d. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

e. Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
f. Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
g. Valg av formann, styremedlemmer og varamenn.
h. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
i. Saker som styret ønsker behandlet eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden.

Vedtak under punkt e og f krever 2/3 flertall.

20. Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av minst en tiendel av sameierne. Det innkalles med minst 5 dagers varsel.

    På ekstraordinært sameiemøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

III
OM UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG ENDRINGER AV KONTRAKTEN.

21. De fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner av 4.mars 1983 står tilbake for bestemmelsene i denne kontrakt.

22. Sameiernes forhold til sameiet som leieboere i sameiets eiendommer, skal reguleres av husleielovens bestemmelser for så vidt denne kontrakt ikke bestemmer noe annet.

    Sameierne vedtar at betaling av det månedlige beløp etter pkt. 9 er å betrakte som betaling av husleie i forhold til tvangsfullbyrdelseslovens § 3 pkt.9 jfr. § 234.

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

24. Følgende bestemmelser i kontrakten kan bare forandres ved enstemmig vedtak av sameierne:

Avsnitt I	unntatt punkt 10, 2.ledd
Avsnitt II	punkt 18 e og f
Avsnitt III	

    Følgende bestemmelser i kontrakten kan bare forandres med 2/3 flertall av de fremmøtte på et sameiemøte:

Avsnitt I	punkt 10, 2.ledd
Avsnitt II	unntatt punkt 18 e og f

IV. OVERGANGSBESTEMMELSER

25. De ordensregler og regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom som var fastsatt ved opprettelsen av sameiet, skal fortsatt gjelde inntil nye regler er vedtatt.

26. Ved opprettelsen av sameiet har sameierne overtatt ansvaret for den pantegjeld som hviler

på eiendommen. Så lenge denne gjeld hviler på eiendommen med prioritet foran sameiernes skjøte, skal en sameiers andel av denne gjeld regnes med i det beløp på 4/5 av belåningsverdien som iflg. pkt.10 kan pantsettes.

27. Bestemmelsene i denne kontrakt skal så langt det lar seg gjøre tinglyses som hefte på eiendommen.

Disse vedtekter er enstemmig vedtatt av konstituerende møte i Sameiet Westye Egebergsgt. 2 5.januar 1979. I henhold til overgangsbestemmelsene i sameiekontrakten, er vedtektene endret av styret 26.mai 1983 i samsvar med Lov om eierseksjoner av 4.mars 1983.
Alle sameiere har skriftlig vedtatt disse endinger.
Sameierkontrakten ble endret på sameiermøte den 30.04.2002

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET WESTYE EGEBERGS GT. 2

1. NATTERO. Det skal være nattero etter kl. 22.00 på hverdager og til 23.00 på dager før fridager

2. FELLESAREALER. Alle beboere har et ansvar for at fellesarealene til enhver tid er ryddige. Det skal ikke plasseres husholdningsavfall på fellesarealene (gjelder spesielt søppelposer utenfor dører.) Det skal heller ikke hensettes fottøy i oppgangene. I sykkelrommet skal det kun lagres sykler. Det skal ikke hensettes gjenstander i fellesområdene. Kostnader til fjerning av eiendeler i fellesarealer, vil bli fakturert seksjonseier.

3. VASKERIET. Alle plikter å følge vaskeordningen med låser for reservasjon av vasketid. Hver leilighet kan kun ha én lås. Hvis en beboer har gyldig reservert tid, og maskinene allikevel blir brukt av annen beboer, har den med gyldig tid rett til å avbryte vaske- og tørketrommelen. Maskinene skal kun benyttes mellom kl. 07.00 og kl. 24.00. Tørkeskap og tørketromler følger reserveringen av maskiner. Tørkeskapene kan kun brukes av andre når det er åpenbart at det er ledig kapasitet. Tøy skal hentes så snart det er tørt, senest påfølgende dag. En som trenger tørkeplass har rett til å fjerne tøy fra tørkeskapet så sant det er tørt. Tøyet legges i så fall samlet på et av bordene innerst i vaskeriet. Filter til tørketromler skal alltid rengjøres etter bruk. Vaskekummer, sluk, gulv og alt annet skal rengjøres når det er blitt tilgriset med vaskepulver, lo og lignende. Tøy som blir liggende i vaskeriet lenger enn en uke, vil av vaktmester bli lagt i metallkurven innerst i vaskeriet. Når denne blir full, gis tøyet gitt til Frelsesarmeen. Reservasjonstavlen nærmest døren gjelder nærmeste vaskemaskin og nærmeste tørketrommel. Reservasjonstavlen på langveggen gjelder kun den gamle vaskemaskin som kan brukes til tepper, dyner el.l. Sentrifugen er ikke i bruk. Reservasjonstavlen lengst inn i vaskeriet gjelder for de to nærmeste vaskemaskinene, samt den nærmeste tørketrommelen. Vaskeriet er kun for husets beboere. Nye beboere må ikke ta vaskemaskiner og tørketromler i bruk før de har fått instruksjon av vaktmester eller styret. Reparasjoner som følge av feilbruk, er unødvendig og dyrt.

4. TAKTERRASSEN. Reglene for nattero gjelder også taket. Det skal ikke benyttes ild (inkludert grillkull) eller fyrverkeri på taket. Rester og avfall etter sammenkomster må ikke bli liggende på taket. Store sammenkomster må meldes til styret på forhånd. Merk at andre beboere ikke kan nektes adgang til

taket under arrangementet. Gjester må ikke slippes opp på takterrassen alene. Vertskap har ansvar for at gjester følger husordensreglene.

5. BRANNBALKONGER. Adkomst til balkongene må ikke sperres av møbler eller andre gjenstander. Det må ikke brukes ild (inkludert grillkull) eller fyrverkeri på balkongene. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden på grunn av fare for nedfall.

6. STOPPEKRANER. Alle beboere plikter å sette seg inn i hvor stoppekraner til egen leilighet befinner seg. Kranene skal være merket (de befinner seg i kjellergangene). Ved vannavstengning plikter man å varsle de som blir berørt.

7. AVFALL. Vanlig husholdningsavfall skal kastes i avfallsbrønnene langs fortauet. Matavfall pakkes i de grønne posene, plast i de blå posene, resten i vanlige poser. Alle poser må knyttes med dobbeltknute. Dette kastes i brønnene merket Restavfall. Papp og papir kastes i brønnene merket papir/papp. Papp og store esker må skjæres opp eller rives slik at det ikke blokkerer nedløpet til brønnene. Det gjøres oppmerksom på at renholdsverket kun tar med det som er i avfallsbrønnen. Gjenstander skal altså ikke plasseres ved siden av brønnene. Beboerne må selv besørge bortkjøring av større gjenstander. Avfall skal komprimeres mest mulig før det legges i containerne. Det skal ikke kastes sigarettsneiper ut av vinduer eller på fellesarealer. Benytt beholdere satt opp ved inngangene og på taket. Andre gjenstander skal heller ikke kastes ut av vinduer. Det blir satt ut container for større avfall 4 ganger i året. Disse er for alle de fire blokkene i WEgt.

8. GENERELT VEDLIKEHOLD. Eier/beboer plikter å utføre generelt vedlikehold av seksjonen. Herunder spesielt inkludert kraner, koplinger, avløp med sluk og elektriske installasjoner.

9. BRANNSLUKNINGSUTSTYR. Det skal i hver leilighet være godkjent røkvarsler og brannslukningsutstyr. Alle beboere plikter å informere seg om beliggenheten av felles brannslanger i kjeller og loft. (En slange ved hver kjellergang og en for taket øverst i B-oppgangen).

10. LÅSING AV DØRER. Alle plikter å se til at alle utgangsdørene er låst etter passering. Uvedkommende må ikke slippes inn i bygget.

11. ETTGREPSKRANER. Der ettgrepskraner benyttes skal disse være av såkalt mykdempende type. Styret anbefaler å benytte anerkjente merker som for eksempel Mattson eller Oras.
(Et ekstra utlegg her svarer seg, idet man får en kran som fungerer i 10-20 år uten pakningsbytte eller trøbbel).

12. DØRER OG VINDUER. Nye dører og vinduskarmer skal samsvare med den originale fargen (fargekode 7020y50R). Vinduer skal ha rammer av tre, være av samme format og slå samme vei som de originale.

13. PARKERING. Parkering på fellesarealer skal kun skje for nødvendig av- og pålessing, og da på en slik måte at annen adkomst ikke hindres. Dersom man må stå parkert utenfor bygget i lengre tid, må eiers mobilnummer være synlig i frontruten. Dette gjelder også for håndverkere som utfører oppdrag i bygget.

14. FYRING. Mange leiligheter får god oppvarming fra solen. Det henstilles til beboerne om å regulere radiatorene etter behov. Betydelige fyringsutgifter kan derved spares.

15. STØY OG RENHOLD VED OPPUSSING. Sjenerende støy i forbindelse med oppussing og liknende skal varsles skriftlig og henges på oppslagstavlene i alle oppgangene minst 3 virkedager før arbeidet starter. Det må opplyses om dato og tidsrommet for arbeidet. Beboere som pusser opp må sørge for daglig renhold av trapper og heis. Panel i heis beskyttes med papp el.l. Ved oppussing har man plikt til å sette seg inn i hvilke regler som gjelder for melding til styret og hvilke forandringer som krever søknad til PBE og Byantikvaren.

16. KORTIDSUTLEIE VED AIRBNB. Sameiet kan ikke nekte den enkelte sameier å leie ut, men sameiet kan stille krav til utleier: Som all annen utleie skal styret varsles på forhånd. Gjestene kan ikke benytte fellesvaskeriet da dette krever opplæring på forhånd. De andre beboerne må ikke bli forstyrret ved at gjestene ringer på nabodører når de ønsker å komme inn i bygget. Gjestene må få informasjon om hvordan søppelanlegget fungerer og få nøkkel til brønnene. Husordensreglene på norsk og på engelsk må være oppslått godt synlig i leiligheten. Brudd på reglementet kan utgjøre saklig grunn for styret til å nekte utleie. Omfattende korttidsleie vil kunne utgjøre saklig grunn for styret til å nekte videre utleie,jfr. eierseksjonsloven § 19 andre ledd som sier at seksjonsbruken ikke må «på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere».

17. UTLEIERS INFORMASJONSPLIKT. Utleiere plikter å informere styret om nye

leietagere og med kontaktinformasjon til disse. Utleier plikter å informere nye leietagere om husordensreglene. Utleier må avslutte eieforhold dersom leietagere gjentatte ganger ikke følger husordensreglene.

Mars 2001, Juni 2013, April 2014, Mai 2014, Mai 2017, APRIL 2024

Styret i Westye Egebergs gate 2

RAPPORT FRA STYRET

OM

VANN OG AVLØP

I

WESTYE EGEBERGS GATE 2

Mandat og bakgrunn

I generalforsamlingen i vår var et hovedtema hvilken forfatning vann og avløpsanlegget er i, behovet for en statusvurdering av dette, og spørsmålet om utbedring eller utskifting.
Styret fikk i oppgave å få utredet anleggets tilstand på den måte det fant mest hensiktsmessig, og påtok seg å legge dette frem for beboerne i løpet av høsten.

Bakgrunn
I nærmiljøet har det de siste årene vært en betydelig aktivitet på dette felt. WEgt 3 og Egebergslottet har begge vært igjennom en full oppgradering, dog med ulike metoder.
WEgt nr.3 valgte den samme metoden som WEgt 1 og 4 er i ferd med å fullføre i disse dager. Total utriving og utskifting av både vannrør, kloakk og baderom.
Egebergslottet valgte den metode som styret ønsker, en totalrehabilitering av de eksisterende kloakkrør. Dette gjøres ved påføring av epoksybelegg på innsiden av de eksisterende rør, i en tykkelse tilsvarende nye rør, samt utskifting av vannrørene.

Styret har fulgt nøye med i prosessen i nr 1 og nr 4. Vi har kunnet inspisere de avløpsrør som er tatt ut. Vi er ikke sjokkert over tilstanden. På tross av alderen var de i bra forfatning.
Mer om dette under planene for vår rehabilitering.
Vi har også kunnet konstatere at en rekke beboere fant å måtte evakuere leilighetene sine i flere uker mens arbeidet sto på som verst.
Vi har også registrert at det ikke er slik at det er ett stort firma som utfører alle arbeidene. I de enkelte baderom er arbeidet utført av en rekke (tilfeldige?) underentreprenører "på byen" med en hel del overtidsarbeid da det strammet segt til med fremdriften.
Vi har registrert at flere av beboerne hadde så vesentlige klager på det utførte arbeidet at flisene måtte legges helt på ny.
Omvendt hører vi også at de som er blitt fornøyd, har utvist en intens innsats der de har "hengt over" håndverkerne konstant, for å få et bra resultat.
Vi synes ikke dette er erfaringer som taler til fordel for en total utskifting som de tre andre eiendommene i WEgt har valgt., og da er vi enda ikke kommet til kostnadsspørsmålet.

Styrets plan
Styret har på bakgrunn av arbeidene i Egebergslottet som beboerne der er svært godt fornøyde med, kontaktet det firma de benyttet, Proline AS.
De har foretatt en befaring hos oss, for å sjekke om våre rør kan egne seg til en slik rehabilitering. Dette bekreftes, og de har gitt oss et tilbud på sin del av rehabiliteringen, altså avløpsrørene.

Prisen er inkludert rehabilitering også av hovedavløpet som går under hele bygget og ut til det kommunale avløpet.

Det nevnte firma har betydelig erfaring, først og fremst fra Sverige, men også en rekke norske eiendommer er rehabilitert.
Styret har sjekket en ganske omfattende referanseliste som også omfatter statlige norske bygg (Rikshospitalet) , og en rekke større og mindre sameier og borettslag.
Det er påfallende hvor fornøyde de er med resultat og gjennomføring. Særlig gjennomføringen er det grunn til å legge ekstra stor vekt på synes styret.

Hva blir gjort ved en rehabilitering av avløpsrørene?
Avløpsrørene fra gata og inn og opp i alle leilighetene blir undersøkt ved hjelp av videokamera. Deretter blir rørenes innside ved hjelp av spesialmaskiner skrubbet og slipt innvendig , tørket og påført flere lag epoksy. Enkelt forklart blir det støpt et nytt plastrør inni de gamle avløpsrørene. Epoksyen er norsk fra Jotun og av samme type som blir brukt i Nordsjøen for å holde rusten unna plattformene. Der garanteres de for 40 år (!).
En styreformann i et stort borettslag i Kristiansand som var en av de svært fornøyde kundene, fortalte at forsikringsselskapet deres godkjente de rehabiliterte rørene som om de var nye.

Hos den enkelte beboer blir avløpsrørene rehabilitert helt inn i sluket i badet og opp til WC- potta. Den blir for øvrig demontert av Proline under prosesen, og satt tilbake på plass.

Det må her nevnes at styret har anmodet OBOS sin avdeling for forsikring, om å innhente nye anbud på vår byggforsikring.Dette gjøres helt rutinemessig , for at vi skal ha en best mulig forsikring av eiendommen vår til en riktig pris. OBOS har i den forbindelse gjennomgått skadehistorikken for vår eiendom. Det fremkommer da at vi ikke, slik enkelte har anført, har noen spesielt dårlig historikk. Vår eiendom er ut fra skadehistorikken , ikke i noen dårlig forfatning når det gjelder vann og avløp. Det hyggelige er at dette samsvarer med de inntrykk både Proline AS og CM Mathiesen, jfr nedenfor, har etter uavhengige besiktninger av vårt anlegg nå i høst.

Vi nevner ikke dette for at vi skal unnlate å gjøre noe med våre rør, men fordi vi etter direkte uttalelser fra fagfolkene som har besiktiget anlegget, ikke er i noen haste-situasjon.
Vi bør kunne gjennomføre en rehabilitering av avløpsrørene, og en utskifting av vannrørene, etter en betryggende vurdering og beslutning av sameiets beboere og organer i løpet av et år eller to.
Om nødvendig over noe lenger tid.

Utskifting av vannrørene

Vannrørene kan ikke rehabiliteres slik som avløpsrørene.
Proline anbefaler imidlertid at vi skifter vannrørene samtidig med rehabiliteringen av avløpsrørene.

Styret har tatt kontakt med ett av Oslos største og eldste Rørleggerfirmaer, CM Mathisen , som Proline ofte har samarbeidet med.
Dette firma har vært på befaring og vurdert hvordan rørutskifting for trykkvannet mest hensiktsmessig kan foretas hos oss.
De har utarbeidet et forslag. Dette blir utskifting etter de nye krav med "rør i rør" system, som gir en betydelig øket sikkerhet ved eventuelle nye lekkasjer. Enkelt forklart betyr dette at de nye rørene med trykkvannet, både varmt og kaldt, er doble.
Styret blir anbefalt at det legges nye rør oppover i etasjene uavhengig av de gamle rør. Dette betyr at den enkelte beboer selv kan bestemme når hun vil koble seg på de nye rørene til sin leilighet.
Dette er en smart metode der det i en periode etter at arbeidet er ferdig , vil være to sett vannrør i huset. Det gamle røropplegget som i dag er i drift i hele huset, og dessuten det nye, som først blir koblet til den enkeltes bad og kjøkken etter hvert som den enkelte beboer bestemmer seg for det.
Tilkoblingen blir utført av den enkeltes egen rørlegger, eventuelt etter avtale med CM Mathisen i forbindelse med at de legger de nye rørene oppover i bygget.
På en bestemt dato en gang i fremtiden , når alle har koblet seg til det nye røropplegget, blir det gamle anlegget stengt. De gamle rørene kan da fjernes , hvis de er til sjenanse. Uansett er de da tørre og ufarlige. For de som har "nye bad" der det gamle røropplegget er innebygget, er dette viktig. De trenger da i mindre grad å åpne vegger eller gulv for å koble seg på det nye røropplegget.
Fremgangsmåten er svært hensynsfull for den enkelte beboer, og påfører den enkelte minimale inngrep i leilighetene.

Økonomien i prosjektet

Styret har på dette stadiet i prosessen fått tilbud fra Proline AS og et anslag fra CM Mathisen.
Overslagene viser at denne fremgangsmåten koster i området 20 – 25 % av hva det koster å rive ut alt og legge inn alt nytt slik WE gt. 1 og 3 nå har gjort.
Vi antar at alle de som allerede har nye eller ganske OK bad, finner dette alternativ best. For de som ikke har rehabilitert badet, har de jo på denne måten til disposisjon de resterende 75 – 80 % som ikke er brukt til totalsaneringen, og kan selv gjennomføre en rehabilitering når det passer å få det gjort for egen del, og da helt etter egen smak og lommebok.
Styret kan ikke skjønne at det på denne måten blir igjen noen argumenter for å bruke kr. 12 millioner på dette i stedet for 2,5 eller 3 mill.

Vi vil i denne sammenheng minne om at selv om vi velger å gjennomføre en slik rehabilitering eller sanering, vil alle andre vedlikeholdsoppgaver i bygget, uansett , kreve sitt i årene som kommer.
Vi i styret mener at de innsparte minst kr 9 mill i stedet bør benyttes til disse oppgavene. Vi nevner eksempelvis fasaderehabilitering, fornying av vinduer og ytterdører i fellesarealene, fornying av taket, gjerdet rundt dette, ny asfalt , nytt nedgravet avfallssystem etc. etc.

Vi kan spesielt nevne at fornying og oppgradering av varmeanlegget kan være meget aktuelt.
Vi ser eksempelvis at å skifte ut en enkelt defekt radiator koster fellesskapet i området kr 10.000,-
Skal vi følge med, og det bør vi jo gjøre, bør vi kanskje vurdere alternative energiformer.
Vi kan installere varmevekslere, enten fra luften eller boret ned i fjellet, eller vi kan velge å kople oss til fjernvarme. Uansett er dette betydelige investeringer for sameiet.

Vi i styret mener at vi i fellesskap må velge de løsninger som best tar vare på de verdiene vi har i anlegget vårt, og heller investere i fremtidsrettede løsninger på noen av de andre områdene vi nå har nevnt.

Styret planlegger å innkalle til et orienteringsmøte om valg av alternativ for vann og avløps – rehabiliteringen etter nyttår, i god tid før det årlige sameiermøtet.

Styret.

PS

Styret hadde egentlig planlagt å avholde et informasjonsmøte i høst om denne sak.
Av flere grunner velger vi altså en litt annen fremgangsmåte.

Under befaringene vi har hatt med de to firmaene er det fra disse gitt uttrykk for at tilstanden for våre rør i bygget totalt sett ser ganske god ut. De har erfaring fra et utall eiendommer som de kan sammenligne med. Begge er samstemmige om at vi neppe har noen krisesituasjon. Vi kan altså ta oss tid til en gjennomføring der beboerne føler at deres interesser i videste forstand blir ivaretatt.
Når dette er sagt – styret ønsker å sette i gang prosessen, men vi synes at vi først informerer beboerne i et skriv som dette, og at vi over nyttår tar et orienteringsmøte der representanter for Proline og CM Mathisen kan gi direkte informasjon til beboerne.
Før vi beslutter å tildele en bestemt entreprenør noe oppdrag, vil vi selvsagt innhente tilbud fra, og vurdere også andre leverandører.

DS

Westye Egebergsgt. 2

J. nr. 1747/1934

Våningshus.

Anmeldelse
9. Tegn

BRANNVESENETS
B.J.-No. 1747 1934
OSLO

Duplikat sendt Brandchefen

Ekspedisjons-Dokument 1.

angående Våningshus

på matr.-nr. 22c Akersveien, Blokk B C D.

Innlevert 3 oktober 1934 Attestert 20/10 - 1934

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 4/10 - 34. A. Kielland

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 4 OCT. 1934

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med blått på situasjonsplanen Bl 1.

Reg. chefen jr. nr. Akersv 22c
mott 8 - OCT. 1934

Oslo 7/10 - 1934
E. Lalaksen
Tegn.

E. Lund

2

OSLO VANN & KLOAKKVESEN R.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JNr 005611 10. OKT. 1934
RØRLEGGERAVD.

M/B

Akersveien 22C, blokk B-C-D
Opm.chefens eksp. av 5/10 34.

Oversendes herr vannverkschefen.

Den over Akersveien 26 regulerte 10 m. brede gate er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Denne gates regulerte høide er på Akersveiens østside kote 38,8o. Herfra stiger den mot øst med 1:16,6 efter midtlinjen til kote 42,6 og videre med 1:130 til kote 43.

Fortågstigningen er 6 cm.

Den anmeldte bygning er i overensstemmelse med bebyggelsesplan vedtatt av reguleringsrådet 23/5 1933.

Den for bygningen gjeldende gesimshøide, kote 67,o er inntegnet på bl. 7-9 med røde linjer.

For strøket gjelder byplanvedtekt 86, stadfestet av arbeidsdepartementet 21/4 1934.

Oslo reguleringsvesen den 8/10 1934.

O. Tyfli

EAF/JA.

J.nr. 5611/1934. Matr.nr. 22 c Akersveien. Blokk B-C-D.

Oversendes herr bygningschefen i Oslo.

Snitt og plan av uttrekkskloakk og felleskloakk mangler. Når disse opgaver innkommer, bes saken tilbakesendt hertil til fornyet behandling.

Oslo vann- og kloakkvesen den 13. oktober 1934.

Bygn. chefens kont. 17/7 1934
mott. 15 OKT. 1934

Etter bemyndigelse
Th. Stenersen

Oversendes Oslo Arbeidsråd til uttalelse.
14/10-34
O. Sickland

GM/VW. 3

Ad: 22g Akersveien, blokk B.C.D. jnr. 1526/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 104g (stue og forstue kombinert) anbefales innvilget.

Vaskerianlegg med tørke og rullerum må anmeldes særskilt.

Varme- og ventilasjonsanlegg samt søppelsjakt må anmeldes forinnen støpningsarbeidet påbegynnes.

Regler for innredning av W.C. rum må følges.

Forøvrig henholder man sig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Butikkens bruk må anmeldes forinnen innflytning finner sted. Butikken må ha vindu til å åpne samt avtrekk til egen pipe."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 7. november 1934.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

H. Strøm-Meyer

Bygn. Chefens kont. mottatt. 7 - NOV. 1934 1747/34

For anmeldelsen kan videre behandles må det innkomme plan og snitt av avtrekks-kloakk

Oslo 8. november 1934

A. Kildland

DK 10/11

Oversendes Oslo vann- og kloakkvesen til uttalelse i anledning blad 10-11

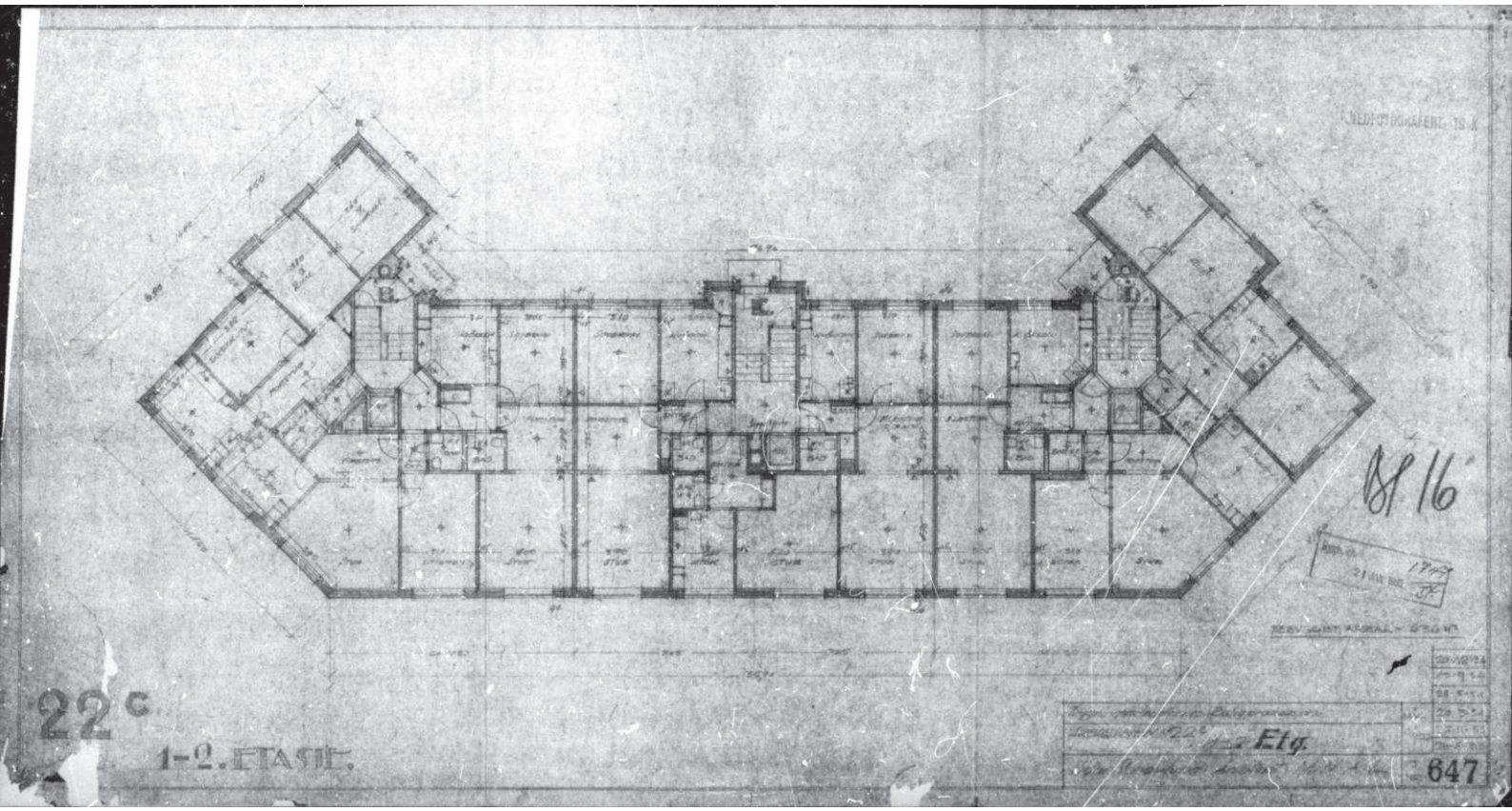
Oslo 10. november 1934.

A. Kildland

Yr 1747/34

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JN 006563 16 NOV 1934 RØRLEGGERAVD.

E.S.



22 c

1-2. ETAGE.

647

Westye Egebergsgt. 2

J. nr. 1055/1935

Varme - og ventila-

sjon.

ANMELDELSE. N.D. 1058/35

7 bl. tegninger.

BYGNINGSSJEFEN OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Varme- og ventilasjonsanlegg

på matr.nr. 22 c Akersveien

Innlevert 14. juni 1935. Attestert 29/10 - 1938

V

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 15-6-1935.

GM/VW.

Ad: 22c Akersveien, jnr. 790/35.

Sendes tilbake til her bygningschefen.

Varme- og søppelforbrenningsanlegget anbefales med forbehold om adgang til å skride inn hvis det opstår mangler som forårsaker sanitære misligheter.

Fyrhuset må gis tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra og ventilasjonsavtrekk i særskilt luftpipe.

Fyrhuspipen må ikke opta røkavtrekk fra andre ildsteder eller gis åpninger for ventilasjonsavtrekk.

Oslo helseråd den 8. juli 1935.

Efter bemyndigelse

Odd Strandli

Bygn.chefens kont. mottatt 3. juli 1935

A. d. til underskrivelse 5/7 35

N/MS.
J.nr.1055/1935.

2

Ad: 22 c Akersveien.

Oversendes herr brandchefen til uttalelse.

Oslo den 6. juli 1935.

1426/35

1426/35, Akersveien 22c.

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektören i N.D.

Anleggets heteflate beregnes til 57,8 + 14 = 71,8 m^2.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1. Fyrrummets vegger og tak må utföres ildfaste og rummets dör gjöres ildsikker og selvlukkende overensstemmende med vedlagte forskrifter.
2. Fyrrummets rökpipe må gis et innvendig fritt tversnitt av minst 32 dm^2.
3. Fyrrummets rökpipe må ~~gix~~ skaffes lufttilförsel direkte fra det fri gjennem ildsikker kanal med tversnitt 20 dm^2 og fört ned i ca. 50 cm. höide over gulvet.

Oslo brandvesen den 11. juli 1935.

For Brandsjefen

W.W.

SB/IV. Nr. 1426/35.

Bygn. chefens I.nr.
12 JUL. 1935

Ad. 22 C Akersveien.

Tilbakesendes hr. bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til de foranstående påtegninger og under forutsetning av at lånes forskrifter befölges.

Oslo den 15. juli 1935.

Godkjennes som innstillet.
16/7-35
A. Kielland

Mottatt 17/7-35

3

Oversendes Akr. helseråd til besiktigelse

Akr. 18/2-36

for inspr
H. M. Fagerli.

GM/VW.

Ad: 22c Akersveien, jnr. 139/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 11. mars 1936.

Efter bemyndigelse

Byggesaksavd.
11 MRS. 1936

Axel Strøm

Oversendes her brandsjefen til besiktigelse

Akr. 4/4-36

G. Berge

OSLO
134/36
BRANDVESEN

Byggesaksavd.
Byggm. chefens J. nr.:
Mottatt: 16 JUL. 1936

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 15/7-36.

B. Fagerli.

Blankett nr. 689.

RICH. ANDVORD

Skjema nr. 1.

BYGNINGSCHEFEN Oslo. B.j.-Nr. 1055/25.

Bygge-anmeldelse.

1.

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lærret*, med *sorte streker* skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22×34 cm med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

J.nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 220 ***til*** Akersveien ***gate.***

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Tegninger i 2 ekspl. 1a-1b-3-4-5-6 og 7
Opvarmningsanlegg med ventilasjon.

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

For våningshus angis: Antall leiligheter ialt:

hvorav på ... vær., kjøkk. / thekjøkk.' bad / dusch på ... vær., kjøkk. / thekjøkk.' bad / dusch

— på ... vær., kjøkk. / thekjøkk.' bad / dusch på ... vær., kjøkk. / thekjøkk.' bad / dusch

Antall butikker: Antall garasjer: Antall enkeltværelser:

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [1].

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter.

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109.

2

31. Innhegning mot gate, forhaver. §§ 124, 148 og 149 [5].

32. Antall røkpiper og disses dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Forskriftenes kap. 12 og 13.

33. Opvarmningsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Forskriftenes kap. 14.

I det på kjellerplanen viste fyrhus opsettes 2 stk. selvregulerende støpejernskjeler med varmt vand der ved cirkulasjonspumper drives rundt til varmeapparaterne. Hetefl. 57,8 m2 tilsammen samt en søppelkjele på ca. 14 m2 htf.

Badene (med W.C) ventileres med friskluftkanaler (til entreer) i forbindelse med avtrekskanaler.
Kjøkkenerne ventileres som vist på tegning nr. 1b. Dette gjelder hvor der blir gaskomfyrer og arrangementet er godkjendt av Gasverket.

34. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 [4] og [5].

I hver leilighet innsettes en friskluftventil bak radiatorer i soverum.

I kjelderen innsettes på de viste steder glasventiler i vinduerne.

Bevidnelse fra den ansvarshavende ..... vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132 [3] anmeldt til følgende naboer:

Oslo den 14.6.1935

SOLBERG & CHRISTOFFERSEN
ingeniører

Eier: Bygningsarbeidernes Boligproduksjon

pr. pr. Nils Richardsen

Adresse: Karl Johansgt. 8.

(egenhendig underskrift)

Anmelder: Solberg & Christoffersen

Adresse: Grensen 3

Ansvarshavende: Opgis senere.

Adresse:

Westye Egebergsgt 2

J. nr. 1140/1947

Oljefyringsanlegg.

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N.D. J. nr. 1140/47

1

Ekspedisjons-Dokument

angående oljefyringsanlegg

på matr.-nr. 2 Westye Egebergs gate.

Innlevert 29. juli 1947. Attestert 29/11-48

OSLO BRANNVESEN
Dnr. 3839 - 47
Sak //

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 30/7-47.
Einar Chorling

KIN/AE. 3839/47.

Westye Egebergs gate 2. Oljefyringsanlegg.
Bygningssjefens påtegning 30/7-47.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Heteflate: 66 meter.

Pipens tverrsnitt: 45 x 45 cm.

Friskluftinntak: 40 x 40 cm.

Lagertank: 15.000 liter.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1) Det må være 60 cm fri passasje rundt tanken.
2) Anlegget må for øvrig i sin helhet utføres i samsvar med brannstyrets forskrifter av desember 1945.
3) Eieren skal minst en gang årlig innen 1. september la anlegget inspisere av en av brannsjefen godkjent kontrollør som skal sende inn rapport.

Oslo brannvesen den 20. august 1947.

B. Hagen.

Bygn. sjefens mottatt 21 AUG. 1947

Nordre DISTRIKT

Kr. Iversen.

Oslo, bygningssjefens kontor den 22/8 1947
Helge Heiberg.

3500. 11-46. Snorre A/S.

2

Westye Egebergs gt. 2

J.nr. 1140/47.F/HF.

Tilbakesendes.

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse på betingelser som anført av brannsjefen.

R.A. Stensbye har ansvarsrett for oljefyringsanlegg.

Oslo, bygningsinspektøren i nordre distrikt, 26. august 1947.

HH/Rol.

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 27. august 1947.

Helge Heiberg

Meddelt 28/8-47

Sendes herr BRANNSJEFEN

til besiktigelse.

~~til uttalelse i anl. bl.~~

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt, den 22/11 1947.

For inspektøren

Kåre Rasbo

Jnr. 6507

Sak

- XIII/AB. 6507/47.

Westye Egebergs gate 2. - Oljefyringsanlegg. Besikt. Bygningsinsp. påtegning 22/11-47.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Etter besiktigelse 5/12-47 skal følgende bemerkes:

1) Oljemåler mangler.
2) Smeltesikringer mangler.
3) Lys i tankrom er ikke forskriftsmessig.

Da enn videre en søppelforbrenningsovn er gitt avtrekk til samme pipe, kan anlegget ikke godkjennes.

Oslo brannvesen den 10. desember 1947.

Bygn. sjefens mottatt 13 DEC 1947

B. Stagen.

meddelt 13/12-47.

3

2 Westye Egebergsgt.
7 av. 1140/47.

Sendes herr BRANNSJEFEN

til besiktigelse.

til utfølelse i anl. bl. _____

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 16/9 1948

for inspektøren
Knut Reybo.

BRANNVESENET
Inn 7364 * 1948
Behandles av

AS/AE. 7364/48.

Westye Egebergs gate 2. Oljefyringsanlegg. Besiktigelse.
Bygningskontrollens påtegning 16/9-48.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll N.D.

Ved besiktigelse 29/10-48 var anlegget i orden.

Anlegget anbefales tatt i bruk og ferdigattest utstedt.

Oslo brannvesen den 9. november 1948.

B. Hagen.

A. Sagen.

Stensbye Oljefyring A/S

MASKINFORRETNING

TELEFON 27 400 (NATTSERVICE) JERNBANETORGET 4 — TELEGRAMADR.: .STENOLJE"

Brennere for lett og tung olje.
Egen installasjon og serviceavd.
Installerer nye og gamle anlegg.
Ildfast innmuring av oljefyrte kjeler.
Ekspert på alle slags brennere.

BYGNINGSSJEFEN
B.J. No. 1140/47
OSLO

OSLO 28. juli 1947.

Bygningskontrollen i Oslo,
Roald Amundsensgt. 4.
O s l o.

Ad. oljefyring i Westye Egebergsgt. 2. Oslo. Eier: B/A Fredensborg III. Forretningsfører: Overrettssakfører Jack Holm Lie, Karl Johansgt. 25. Oslo.

Vi tillater oss herved å anmelde installasjon av oljefyringsanlegg i ovennevnte gård.

2 stk. Norøna kjeler, hver på 33 m² heteflate.
2 stk. oljebrennere av fabrikat "Selectos" 5" for olje nr. I.
Varmeytelse: 550000 cal.
Oljeforbruk: 55 kg. pr. time.
Pipetverrsnitt: 45 x 45 cm.
Friskluftkanal til fyrhus 40 x 40 cm.
Friskluftkanal til tankrum 30 x 30 cm.
1 stk. rektangulær oljetank på 15000 liter som sveises på plass i eget tankrum med inspeksjonsluke 60 x 60 cm og friskluftkanal 30 x 30 cm. Det installeres elektrisk lys i tankrum.
Taket er ildsikkert og vegg i fyrhus, som vist på tegningen, gjøres ildsikker og påmures ½ stens mur.
Døren til fyrhus gjøres utadslående, selvlukkende og beslåes med falsede jernplater 45 x 50 cm.
Brannslukningsapparat plaseres på veggen utenfor fyrhus.
Pipen har ingen andre avtrekk.

Ansvarshavende for anlegget er R. A. Stensbye.

Vi vedlegger 2 tegninger over bygningens kjellerplan med kjelene, rørledninger, oljetanken etc. inntegnet.

Ærbødigst

Stensbye Oljefyring A/S
R. A. Stensbye

BOLIGANDELSSELSKAPET
pr. FREDENSBORG III
Jack Holm Lie
Forretningsfør.

Westyet Egeberg-sgt. 2

J. nr. 276/1949

Wytt tak.

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

N/B.D.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 276/49.

Ekspedisjons-Dokument

angående nytt tak.

på matr.-nr. 2. Westye Egebergsgt.

Innlevert 1. feb. 1949. Attestert 19/7 - 1949

Hvg. 4e
Bind.

Sendes ingeniørkontoret til uttalelse. ang. isolasjon
Oslo, den 1. feb. 1949.

Helge Heiberg

Tilbakesendes: Til beskrivelse og tegning av utbedring av forhåndenværende takisolasjon har intet å bemerke.

Oslo 3/2-49
E. Halvorsen

Vedr. DISTRIKT

[illegible] i sd. bl. Til anstilling

Oslo, bygningssjefens kontor den, 3-2 1949

H. Gjestad

Skj. B. 6. 3000. 11-48. Snorre.

Westye Egebergsgt. 2

J.nr. 276/49 M/HF.

Brannsjefen har i möte idag anbefalt anmeldelsen.

I henhold hertil innstilles anmeldelsen til godkjennelse.

Ansvarserklæring må sendes inn.

Anmelderen må selv sörge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes. Byggebevis (röd seddel) må forevises bygningsinspektören för arbeidet tillates satt i gang.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 8. februar 1949.

Godkjennes som innstillet.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 9 - 2 1949

Medd. 11/2-49

Bl 2 søker nr anser rett
Søknaden bl. 2 anbefales imøtekommet.
23/4 49

K. Kristiansen godkjennes
ansvarshavende for arbeidet.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 26 - 4 1949

FOR BYGNINGSSJEFEN

Medd. 29/4-49.

Westye Egebergsgt. 2

T. nr. 3032
1949

Åpning mellom kjøkken
og stue 1. etg.

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

N/B.D.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 3032/49.

Ekspedisjons-Dokument

angående åpning mellem kjökken og stue.

på matr.-nr. 2. Westye Egebergsgt.

Innlevert 8. okt. 1949. Attestert 20/6-51

Sendes ingeniörkontoret. og n.d. til unnsk.

Oslo, den 8.okt.1949.

Helge Heiberg

Tilbakesendes. Til bl. 1/2 beregning og tegning av jernbetongpilarer efter uttagning av döråpning i vegg i 1ste etasje, har intet å bemerke.

Oslo 8/10-49
E. Halvorsen

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse.

Ansvarserklæring må sendes inn.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 10.oktober 1949.

Karl Kaldo
fung.

Jm. mund. gråtegn. anmeldelsen
Godkjennes som innstillet.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 12-10 1949

E. Gjerstad

Meddelt 13/10-49

Ansvarsrh: kommerm. Arnt Andreassen

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Snorre.

Oslo,7.oktober 1949.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
A.B. D.J.nr. 3032
Mottatt 8 OKT. 1949
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

Bygningskontrollen i Oslo,
Trondheimsveien 5.

Ad Westye Egebergsgt. 2

Herved anmeldes uttaing av åpning mellom kjökken og stue i leilighet i 1.etasje etter vedlagte tegning og beregning. I åpningen vil bli innsatt skyvedör mot kjökkensiden.

På grunn av denne åpning må der foretas en del ominnredninger av kjökkeninnredning,men kjökkenet får som tidligere ventilert matskap til det fri.

BOLIGANDELSSELSKAPET
FREDENSBORG. III
pr. pr.

I henhold til de fremlagte beregninger godkjenner Styret i A/S Fredensborg III uttaing av åpning mellom kjökken og stue , men fjernelse av vegg mellom entré og hall tillates ikke.

BOLIGANDELSSELSKAPET
FREDENSBORG. III
pr. pr.

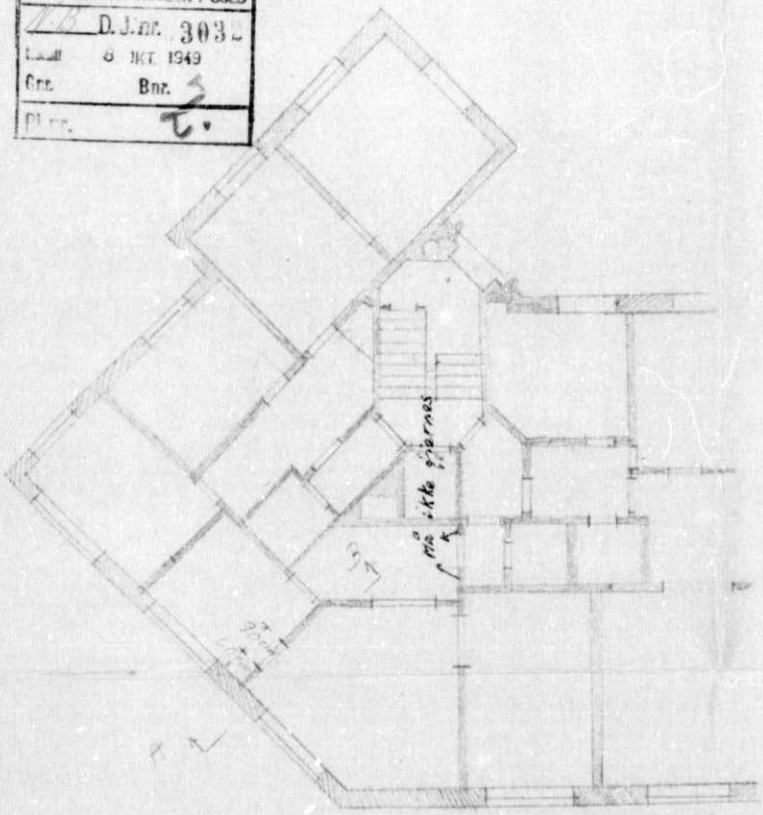
Ærbödigst

Westre Egebergs gate 2

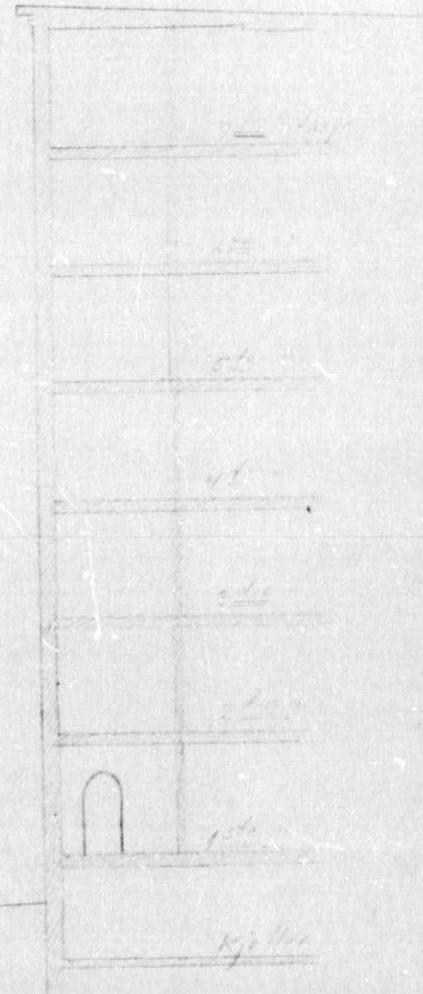
Plan av 1ste etage 1:100

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3032
8 OKT. 1949
Gnr. Bnr. 3
Pl.nr. 7.



Snitt A-B



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mell.nr.) (Adresse)	Westbye Egebergs gate 2	Journalnr.	81/2249
Arbeidets og bygningens art	Utskifting vinduer.	Innlevert	30.6.81
Byggherre	Sameiet Westye Egebergsgt. 2, Westye Egebergsgt. 2.Oslo 1.		
Anmelder	Arne Helleaje, Westye Egebergsgt. 2 C, Oslo .		

LT/BH

Oslo, den 31. august 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollen har vurdert den aktuelle søknaden og har funnet å kunne godkjenne vindusutskiftingen. Det er imidlertid en forutsetning at det også ved fremtidig vindusutskifting velges samme type som nå godkjennes.

Vindusåpninger og inndelinger må være som for de eksisterende vinduer.

Forøvrig må vinduene få samme farge som de øvrige vinduer i bygningen.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter merk. X være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. registrering vil bl. foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjonor, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventiliasjonsanleggut være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
ben,

Liv Trengereid

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hoslebsgate 19[XII] * 11 50 60 (88 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting vinduer
Arbeidets art

Adresse	Matr.nr.	J.nr.
Westye Egebergs gate 2		81/2249

Byggherre

Sameiet Westye Egebergsgt. 2,
Westye Egebergsgt.2,

OSLO 1

Ansvarshavende

PMB/BS

Dato

10.november 1982.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Skl. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORD ARKITEKTUR AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201406632-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 10.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESTYE EGEBERGS GATE 2	Eiendom:	218/188/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET WESTYE	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Søker:	NORD ARKITEKTUR AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av

FERDIGATTEST - WESTYE EGEBERGS GATE 2

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.06.2014.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2014 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Kopi til:
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202009870 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Airin Manuli	Dato: 07.01.2021

Adresse: WESTYE EGEBERGS GATE 2
Tiltakshaver: SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 2
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 218/188
Søker: Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Westye Egebergs gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av alle bad i Sameiet Westye Egebergs gate 2, mottatt 10.12.2020.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Airin Axelsen Manuli - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 2, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668
St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Firesafe As
Robsrudskogen 15
1470 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.01.2025
JOHN CHRISTER ANDREASSEN926711	202550403 - 2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nils-Bjørnar Flatlandsmo	

Adresse:	WESTYE EGEBERGS GATE 2A	Eiendom:	218/188/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Westye Egebergsgate 2	Søker:	Firesafe As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak – Westye Egebergs gate 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om installasjon av brannalarmanlegg som vi mottok 16.01.2025. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden gjelder installasjon av brannalarmanlegg som dekker fellesarealer og rømningsveier i boligbygg i Westbye Egebergs gate 2A i bydel St. Hanshaugen.

Tiltaket omfatter fellesarealer og rømningsveier.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Dere har ikke søkt om fravik eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

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

Godkjente tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger i søknad, men tiltakets plassering er beskrevet i søknad.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202550403	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
958249799 FIRESAFE AS	SØK - Hele tiltaket - Tiltaksklasse 2 PRO - Ansvarlig prosjekterende brannalarm - Tiltaksklasse 2 UTF - Ansvarlig utførende brannalarm - Tiltaksklasse 2

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse

om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

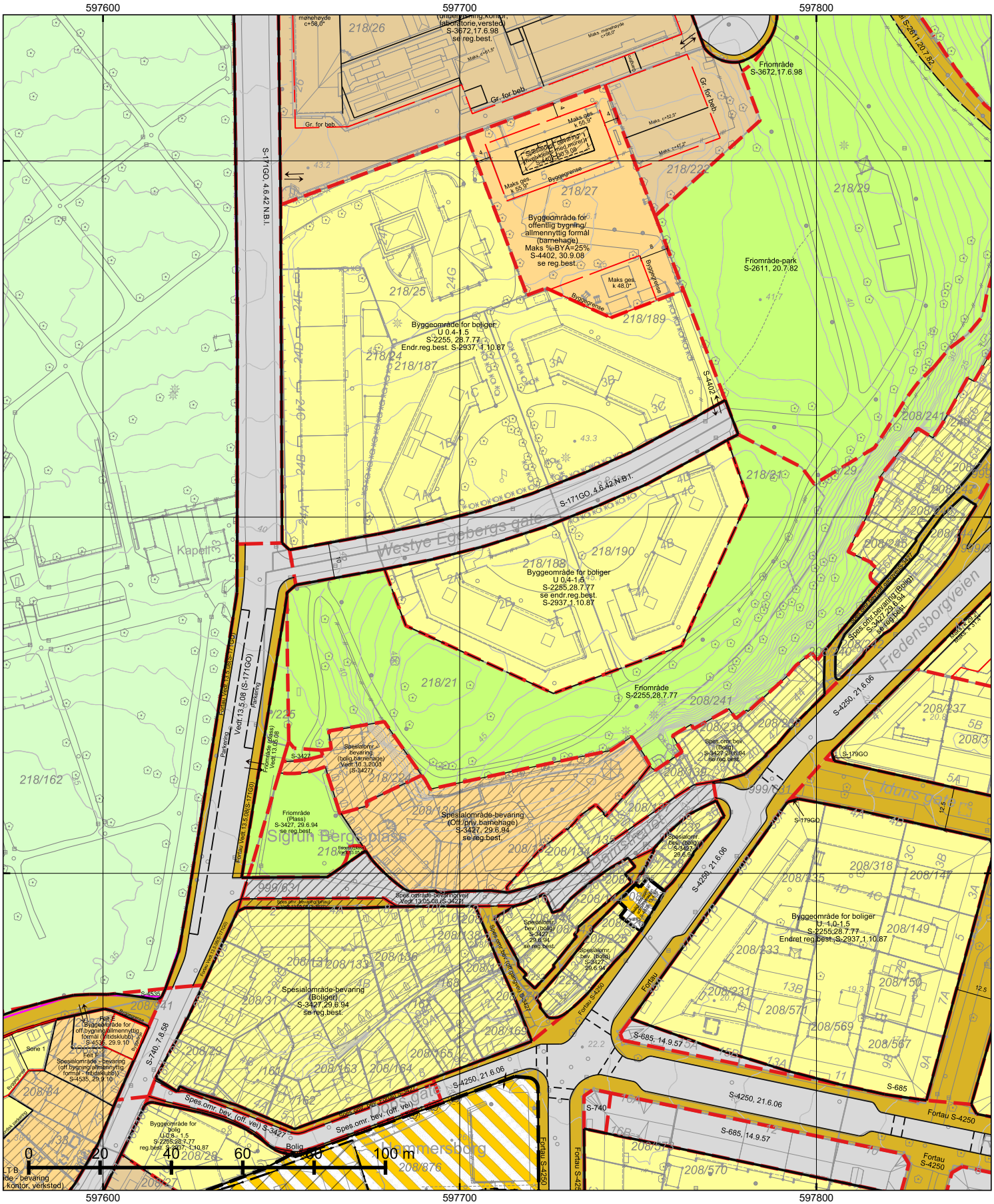
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Nils-Bjørnar Flatlandsmo - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 2, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150905/ 86523918
Adresse: Westye Egebergs gate 2
Gnr/Bnr: 218/188
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

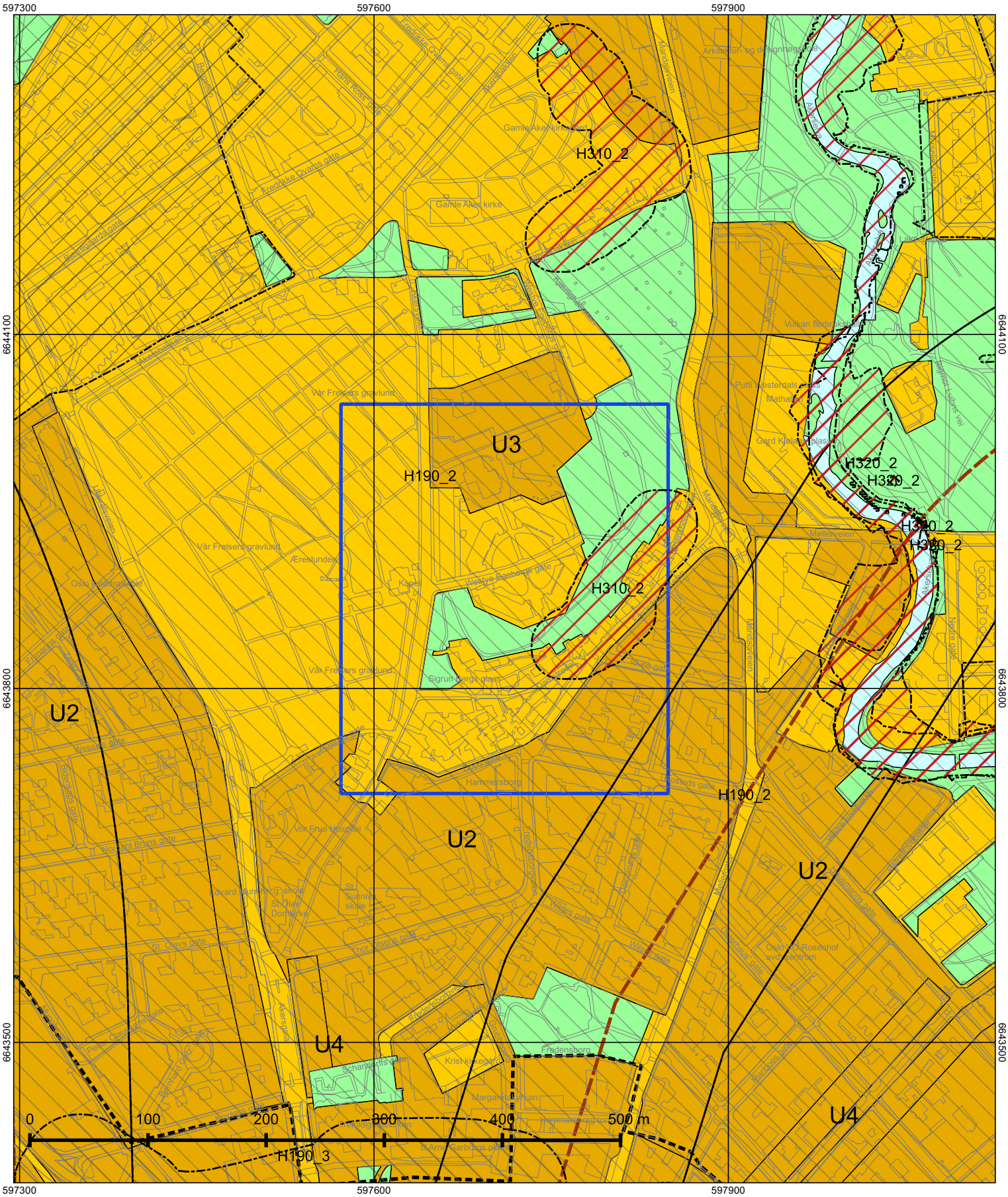
- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150905/86523918
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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-218/188/0/4, Westye Egebergs gate 2A, 0177 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	08.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.88 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.3 km
Flomfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	08.12.2025	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	08.12.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	5.5 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.25 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.45 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	08.12.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne Kulturminnelokalitet Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	08.12.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

DAGBOKFØRT

06.APR.84 017034

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE,

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

H

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

DOKUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
	Tordenskjoldsgt 6 Oslo 1	209770 Klaveness

1. EIENDOM

Gnr	Bnr	Kommune
218	188	Oslo

2. HJEMMELSHAVER(E)

Navn — Fødselsnummer

Eierne av Westye Egebergsgt 2, Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, i henhold til vedlagte hjemmelserklæring.

3. BEGJÆRING

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

☐ bruksenhetenes areal

eller

☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan

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

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

11.83

6. FORDELINGSLISTE

Snr	Formål	Brøk med nevner = /3210	Snr	Formål	Brøk med nevner = /3210	Snr	Formål	Brøk med nevner = /3210	Snr	Formål	Brøk med nevner = /3210
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	47	21	B	32	41	B	66	61	B	65
2	B	52	22	B	65	42	B	64	62	B	32
3	B	40	23	B	42	43	B	44	63	B	61
4	B	44	24	B	30	44	B	40	64	N	118
5	B	56	25	B	42	45	B	54			
6	B	47	26	B	49	46	B	50			
7	B	50	27	B	31	47	B	47			
8	B	59	28	B	49	48	B	58			
9	B	47	29	B	49	49	B	50			
10	B	50	30	B	32	50	B	47			
11	B	59	31	B	49	51	B	61			
12	B	47	32	B	49	52	B	50			
13	B	50	33	B	32	53	B	47			
14	B	59	34	B	49	54	B	61			
15	B	47	35	B	49	55	B	50			
16	B	50	36	B	32	56	B	47			
17	B	59	37	B	49	57	B	61			
18	B	32	38	B	49	58	B	65			
19	B	65	39	B	32	59	B	32			
20	B	59	40	B	49	60	B	61			

Sum teller = nevner: 3210/3210

B = boligseksjon SB = samleseksjon boliger G = garasjeseksjon
N = næringsseksjon SN = samleseksjon næringslokaler

Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

7. SUPPLERENDE TEKST

Det er opprettet sameiekontrakt for eiendommen, hvorav utdrag er tinglyst som hefte den 9.januar 1979, med dagboksnr. 00366.

Dato
30. januar 1984

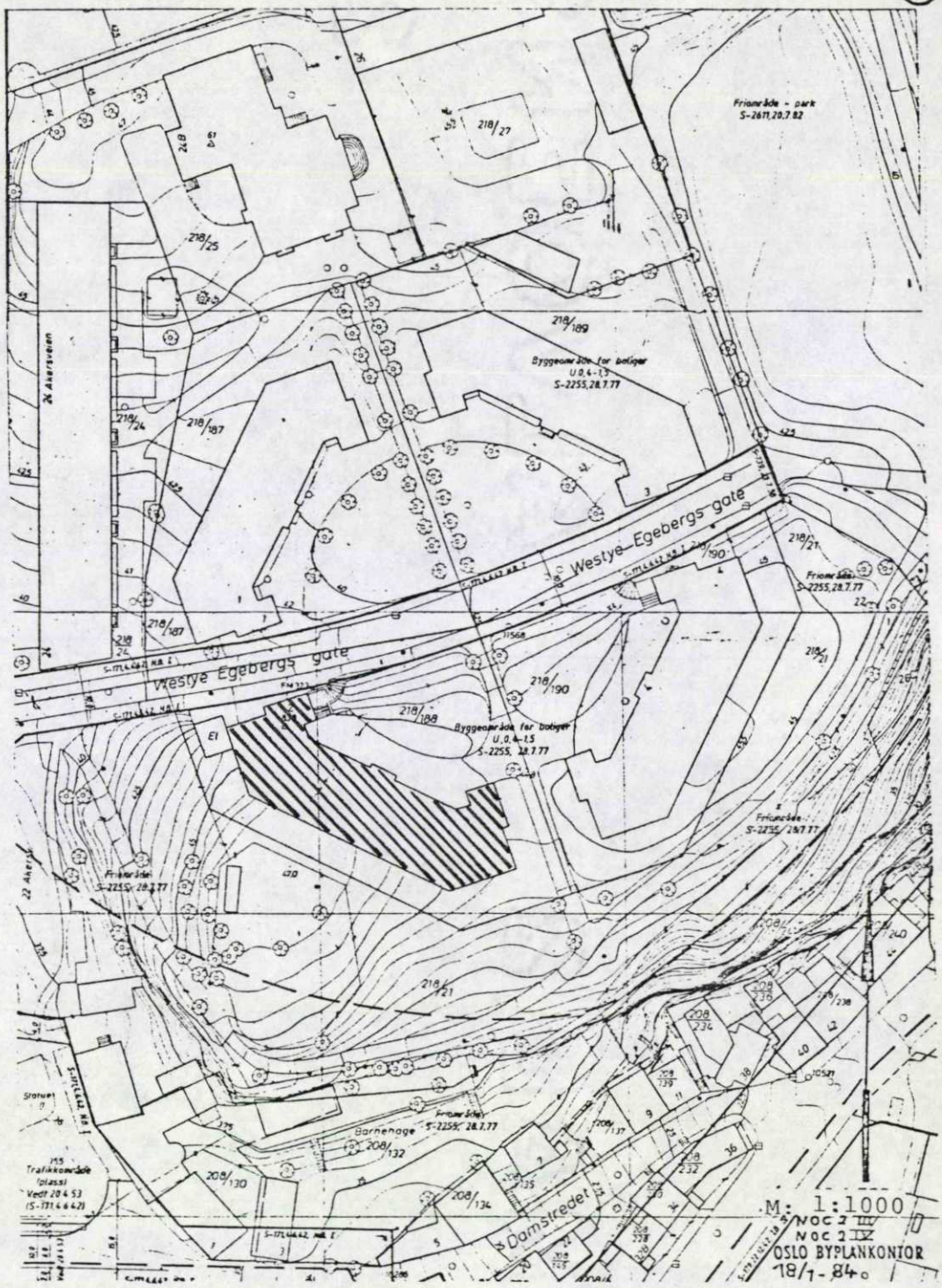
Sted
Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
På vegne av eierne av Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, i henhold til fullmaktsbrev

Riktig avskrift bekreftes:

Jan Brækhus (h.r.advokat)

SIDE NR: 1

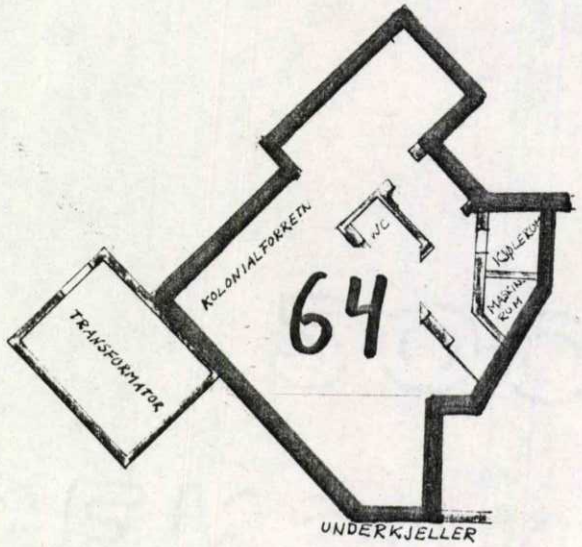


Vedlegg til oppdelingsbegjæring - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgate nr. 2.
Situasjonsplan

Oslo, den 19. januar 1984

Riktig fotokopi bekreftes:

JØRGEN KLAVENESS
Advokatfullmektig



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgt. 2, Side (2.)

Plantegning av nedre kjelleretasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnummer.

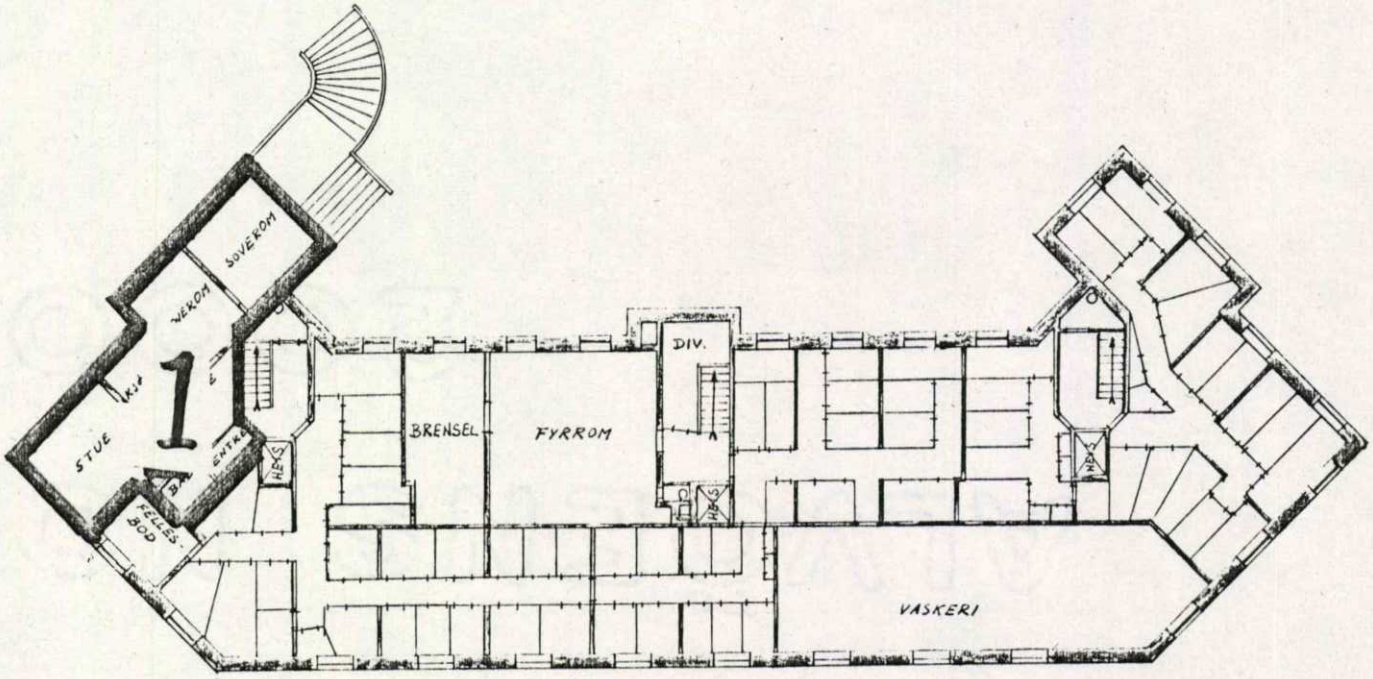
Oslo, den 18. januar 1984

For eierne av Gnr 218 Bnr 188, i henhold til fullmakt

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness, advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/517034/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 12:42
Side 4 av 13



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgt. 2, Side 3.

Plantegning av kjeller, med seksjonsinndeling og seksjonsnumre.

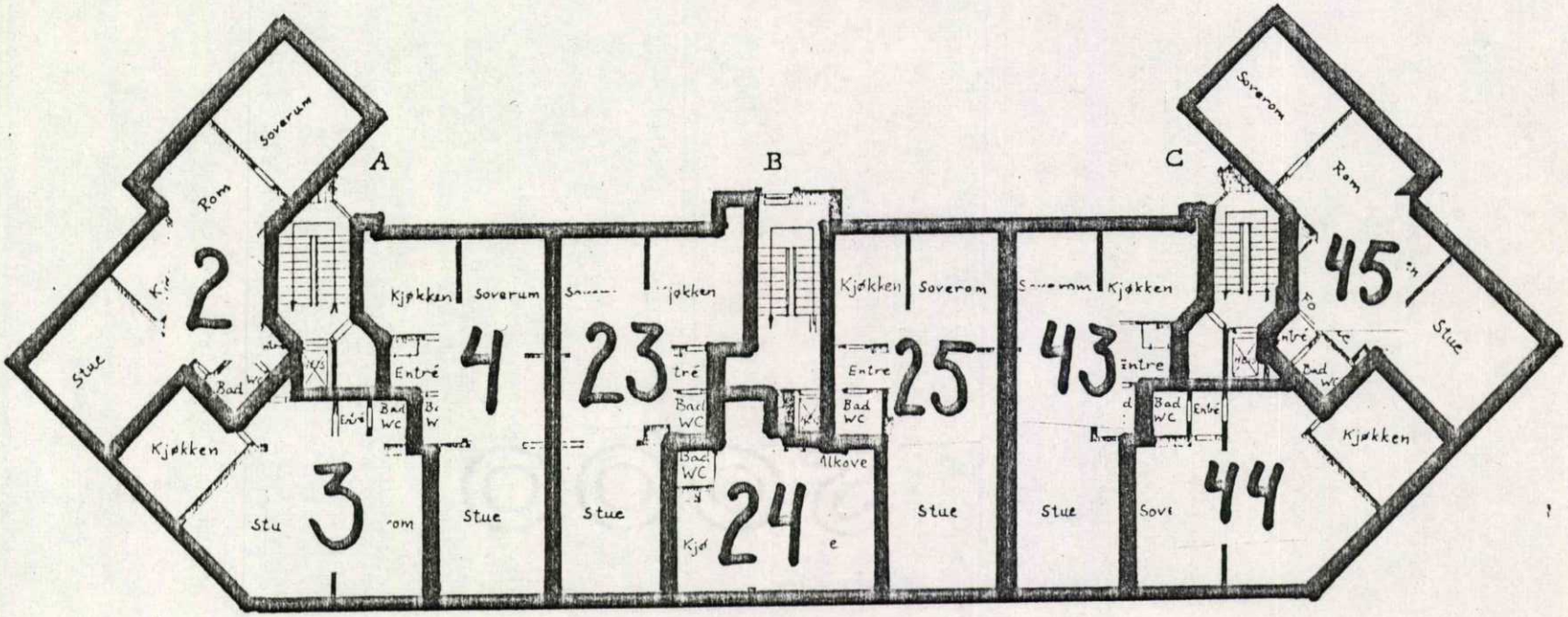
Oslo, den 18. januar 1984

For eierne av Gnr 218 Bnr 188, i henhold til fullmakt

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness, advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/517034/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 12:42



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgt. 2, Side 4

Plantegning av 1.etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnumre.

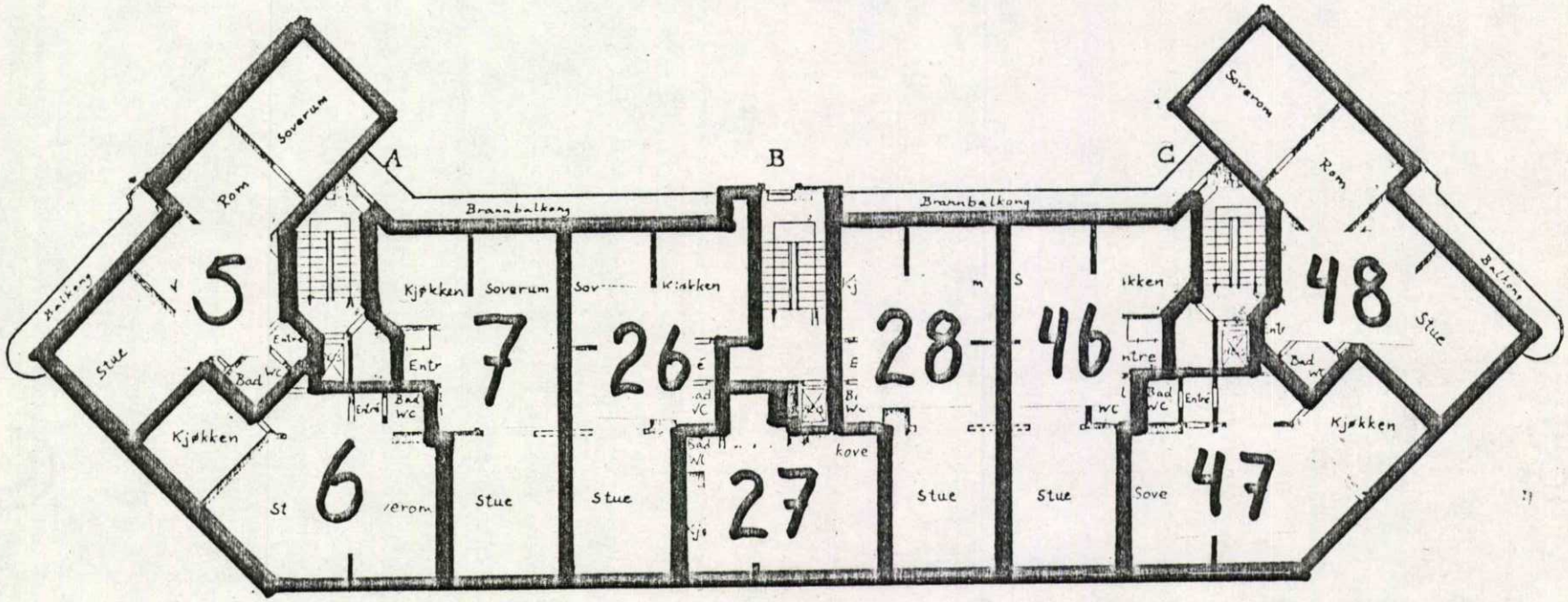
Oslo, den 18. januar 1984

For eierne av Gnr 218 Bnr 188, i henhold til fullmakt

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness, advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/517034/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 12:42



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgt. 2, Side 5.

Plantegning av 2. etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnumre.

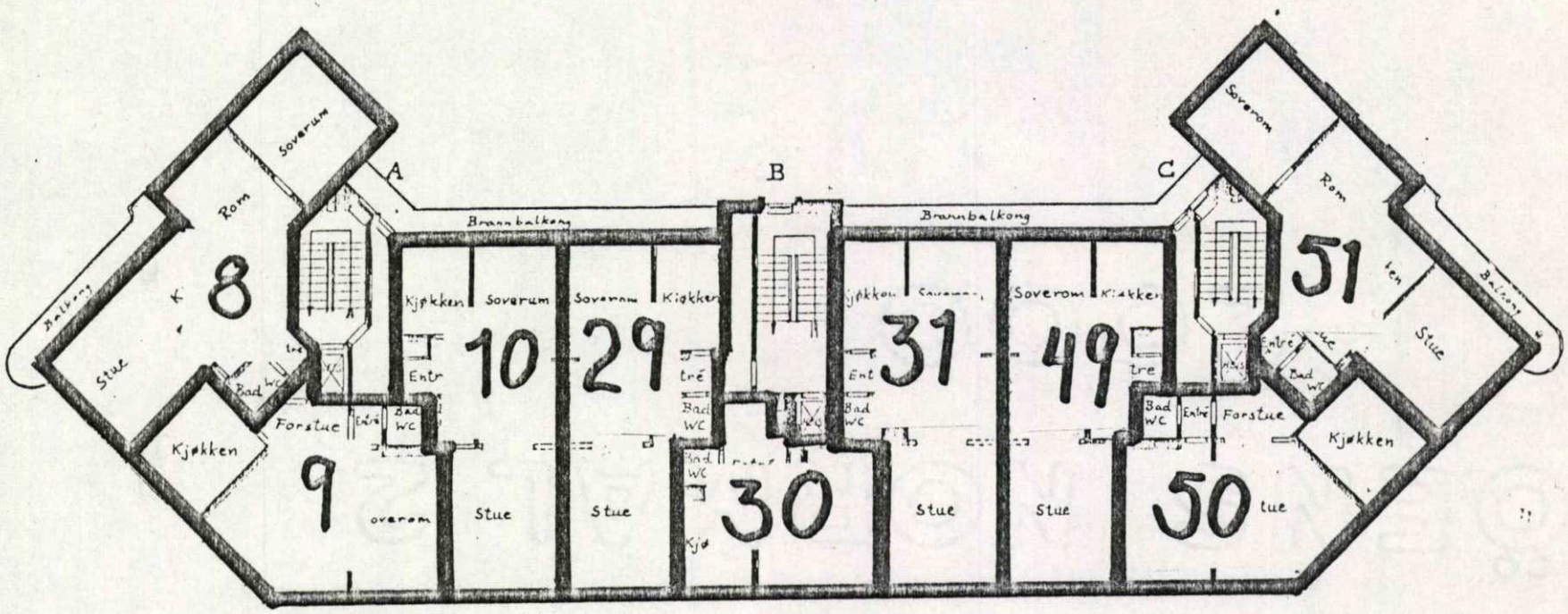
Oslo, den 18. januar 1984

For eierne av Gnr 218 Bnr 188, i henhold til fullmakt

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Kiaveness, advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/517034/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 12:42



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgt.2, Side 6.

Plantegning av 3. etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnumre.

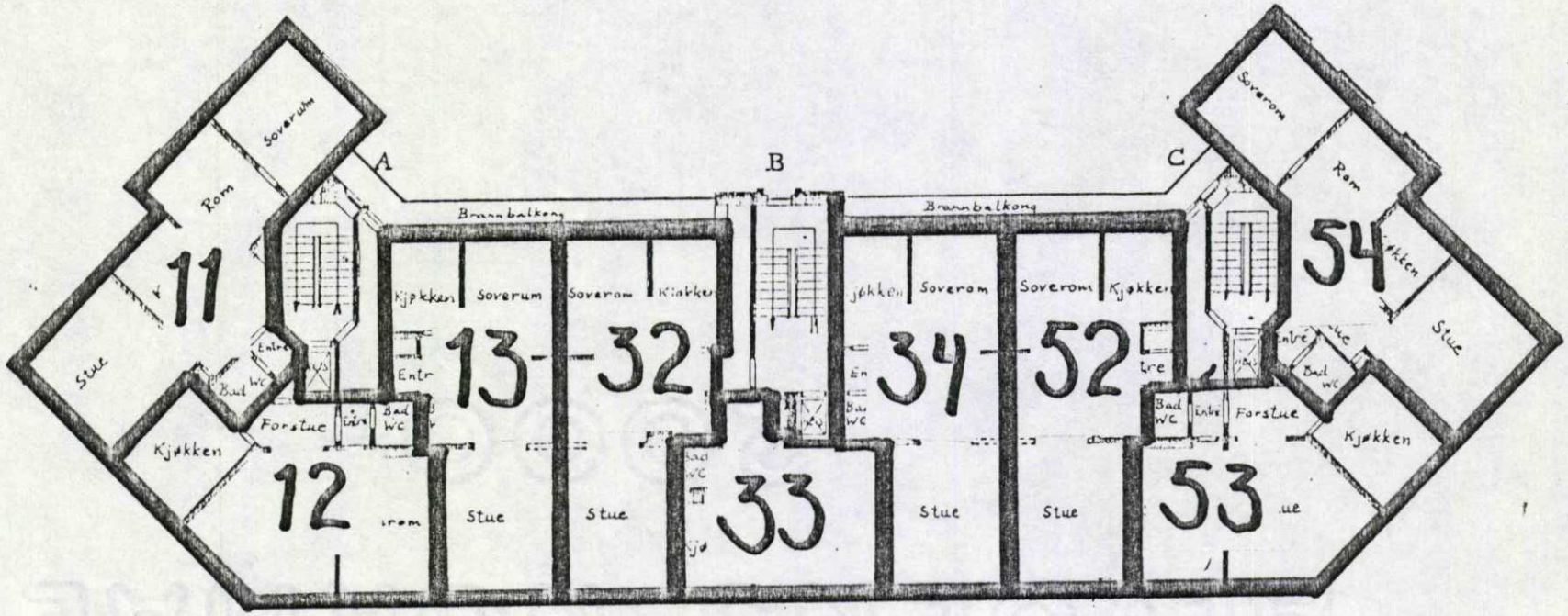
Oslo, den 18. januar 1984

For eierne av Gnr 218 Bnr 188, i henhold til fullmakt

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness, advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/517034/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 12:42



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgt. 2, Side 7.

Plantegning av 4. etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnumre.

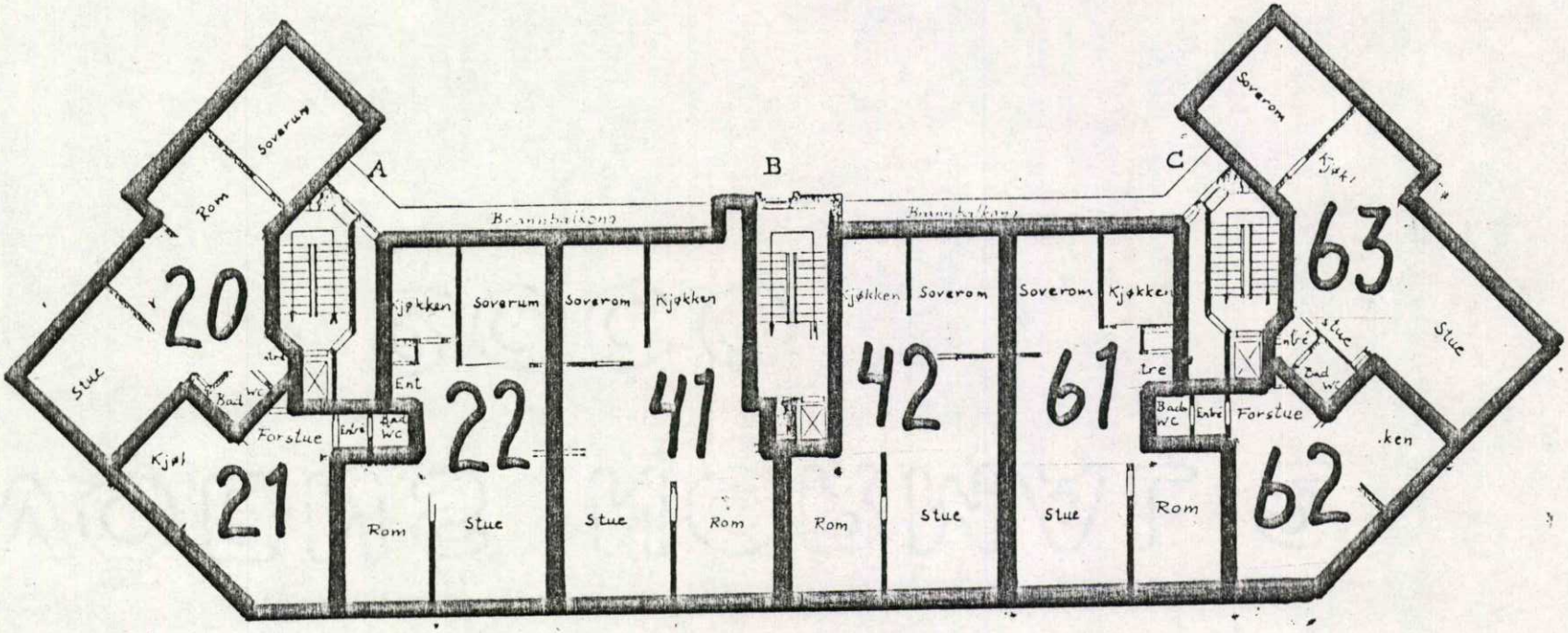
Oslo, den 18. januar 1984

For eierne av Gnr 218 Bnr 188, i henhold til fullmakt

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness, advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/517034/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 12:42



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgt.2, Side 10.

Plantegning av 7. etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnumre.

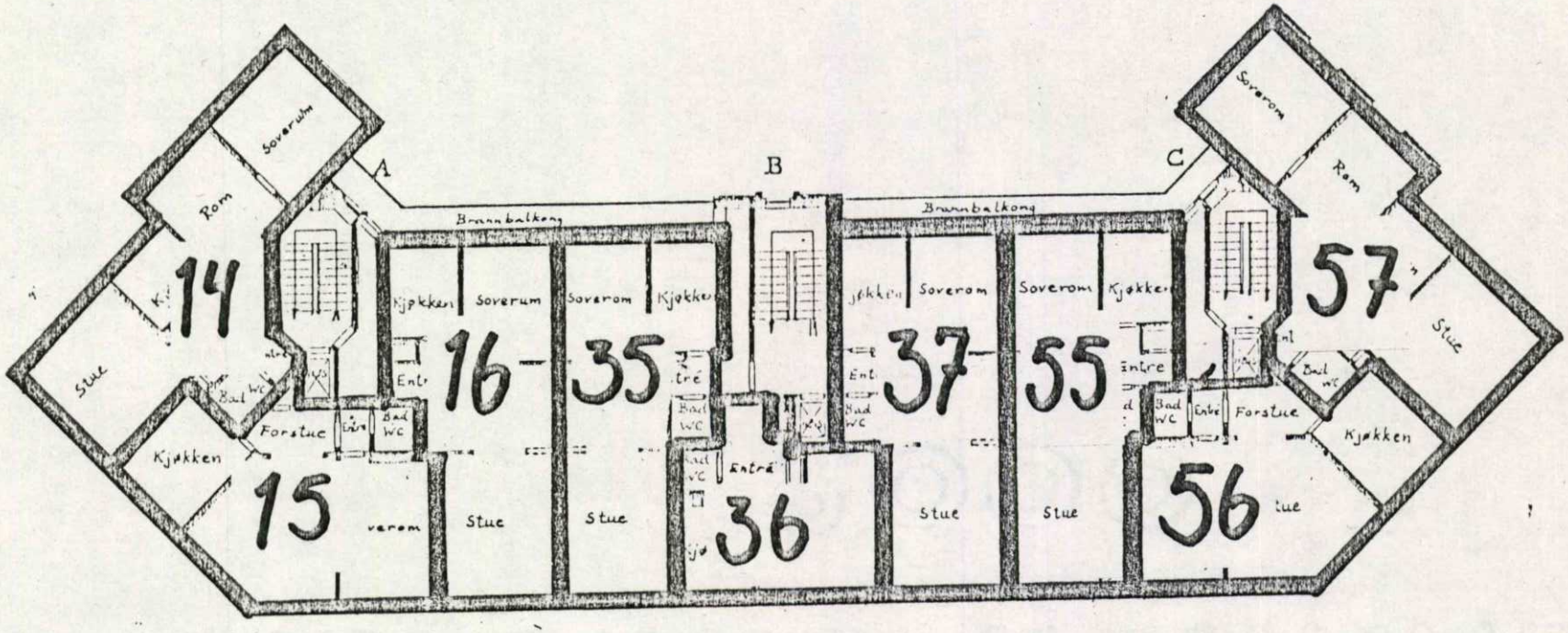
Oslo, den 18. januar 1984

For eierne av Gnr 218 Bnr 188, i henhold til fullmakt

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness, advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/517034/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 12:42



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgt. 2, Side 8.

Plantegning av 5. etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnumre.

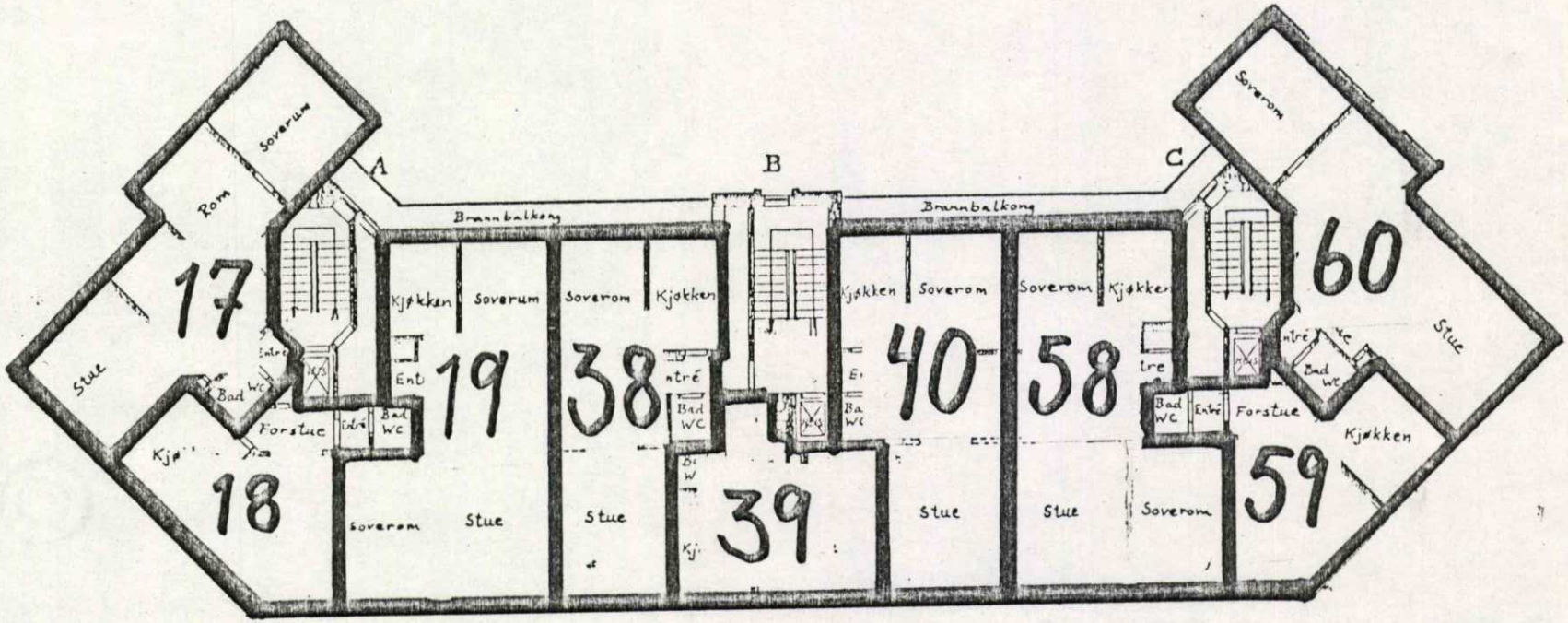
Oslo, den 18. januar 1984

For eierne av Gnr 218 Bnr 188, i henhold til fullmakt

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness, advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/517034/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 12:42



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgt. 2, Side 9.

Plantegning av 6. etasje, med seksjonsinndeling og seksjonsnumre.

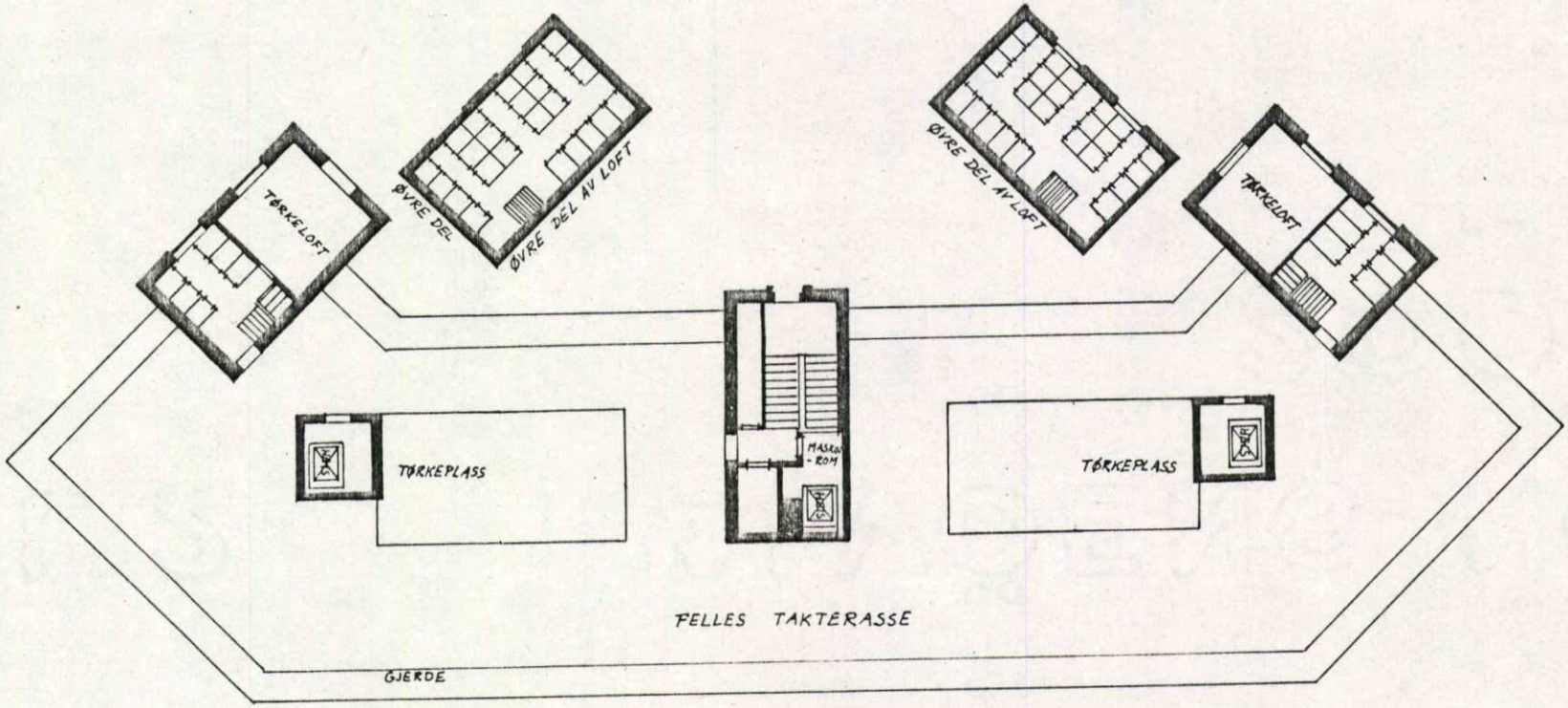
Oslo, den 18. januar 1984

For eierne av Gnr 218 Bnr 188, i henhold til fullmakt

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness, advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/517034/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 12:42



Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner - Gnr 218 Bnr 188 i Oslo, Westye Egebergsgt. 2, Side 11.

Plantegning av loft og øvre loftsetasje (i tårnene).

Oslo, den 18. januar 1984

For eierne av Gnr 218 Bnr 188, i henhold til fullmakt

Riktig fotokopi bekreftes:

Jørgen Klaveness, advokatfullmektig

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/517034/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 12:42

Westye Egebergs gate 2A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 412 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Edvard Munch videregående skole	5 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	4 min 0.4 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

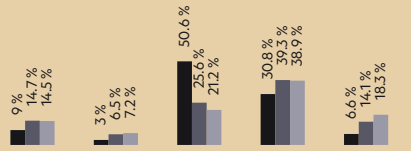
BARNEHAGER

Fryd barnehage (1-5 år) 67 barn	2 min 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 år... 51 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	4 min
Kiwi Fredensborg	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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Westye egeberg balløkke	1 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

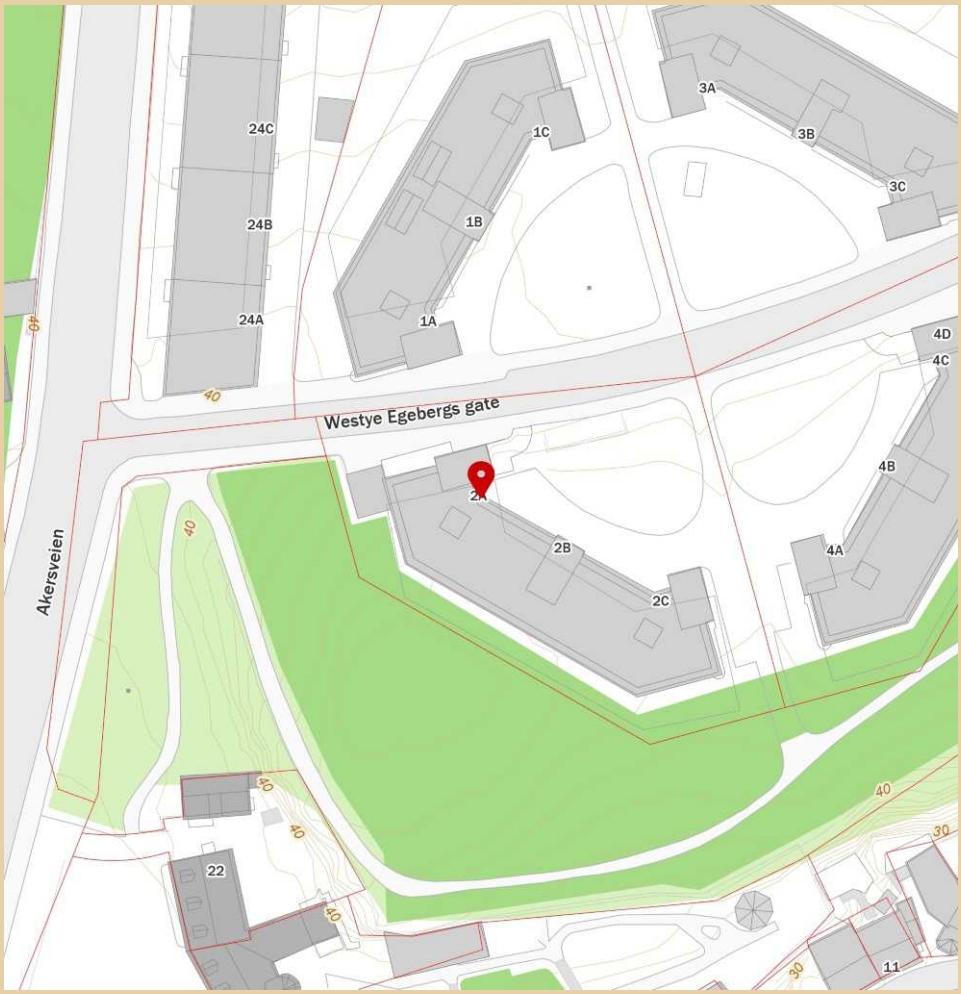
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

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 2025

Westye Egebergs gate 2A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 412 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Edvard Munch videregående skole	5 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	4 min 0.4 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Fryd barnehage (1-5 år) 67 barn	2 min 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 å... 51 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	4 min
Kiwi Fredensborg	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 2025

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	11 min
Vitusapotek Vulkan	7 min
Grünerløkka Vinmonopol	10 min

SPORT

Westye egeberg balløkke	1 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

—

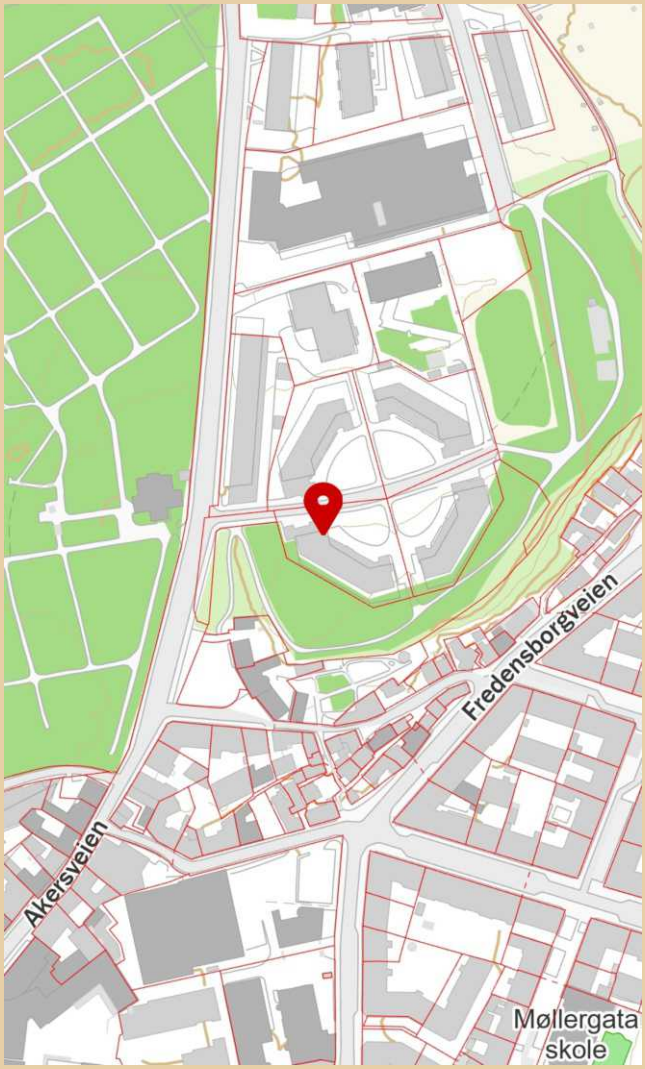
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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 2025

Westye Egebergs gate 2A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 412 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Edvard Munch videregående skole	5 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	4 min 0.4 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Fryd barnehage (1-5 år) 67 barn	2 min 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 å... 51 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	4 min
Kiwi Fredensborg	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 2025

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	11 min
Vitusapotek Vulkan	7 min
Grünerløkka Vinmonopol	10 min

SPORT

Westye egeberg balløkke	1 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

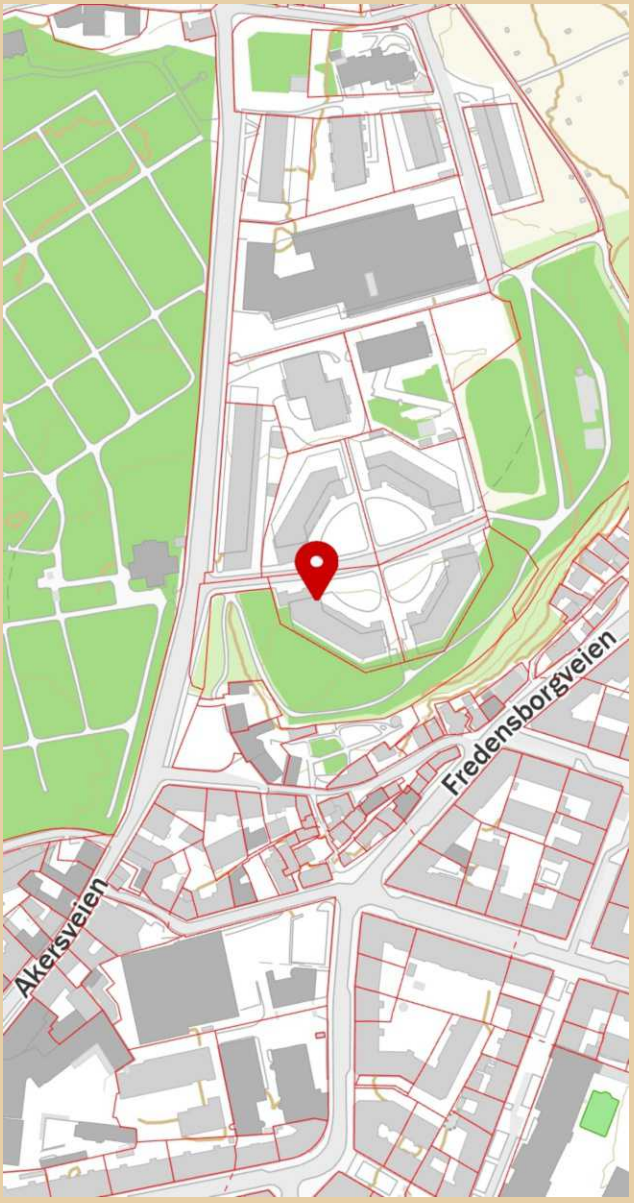
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

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 2025

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 2 A, 0177 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 188, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6251008

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@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.
