

Westye Egebergs gate 1A



Velkommen til

Westye Egebergs gate 1A



Salgsoppgaven produsert 1. mai 2025

St.Hanshaugen - Ullevål

En herlig og lys 3-roms - Veldrevet og sosialt sameie- Balkong og felles takterrasse med fantastisk utsikt over Oslo

Prisantydning	6 990 000,-
Fellesgjeld	225 713,-
Totalpris	7 215 713,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 219,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1935

Megler	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no

Megler 2	Haakon Telle Bøe
Telefon	992 31 757
E-post	h.boe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Jonas Dahlén har gleden av å presentere Westye Egebergs gate 1A! En herlig 3-roms i et veldrevet og sosial sameie, sentralt på St. Hanshaugen. Her får du to romslige soverom, et stort og moderne kjøkken med morgensolen skinnende inn og et delikat bad. Leiligheten disponerer en balkong på 7,3 kvm der du kan nyte kveldssolen og en fantastisk takterrasse med utsikt over hele byen! Sameiet arrangerer hyggelige markeringer som julegrantenning og bakgårdmarkeder som sørger for et hyggelig og sosialt nabolag. Bakgården har en vakker hage med benker og blomster som er perfekt for å nyte sommerdagene på.

- <ii>Veldrevet og sameie
- <ii>Balkong med kveldssol
- <ii>Generøs takhøyde på 2,65 m
- <ii>Sentral og attraktiv beliggenhet
- <ii>Fantastisk takterrasse med utsikt over hele Oslo

- Velkommen!

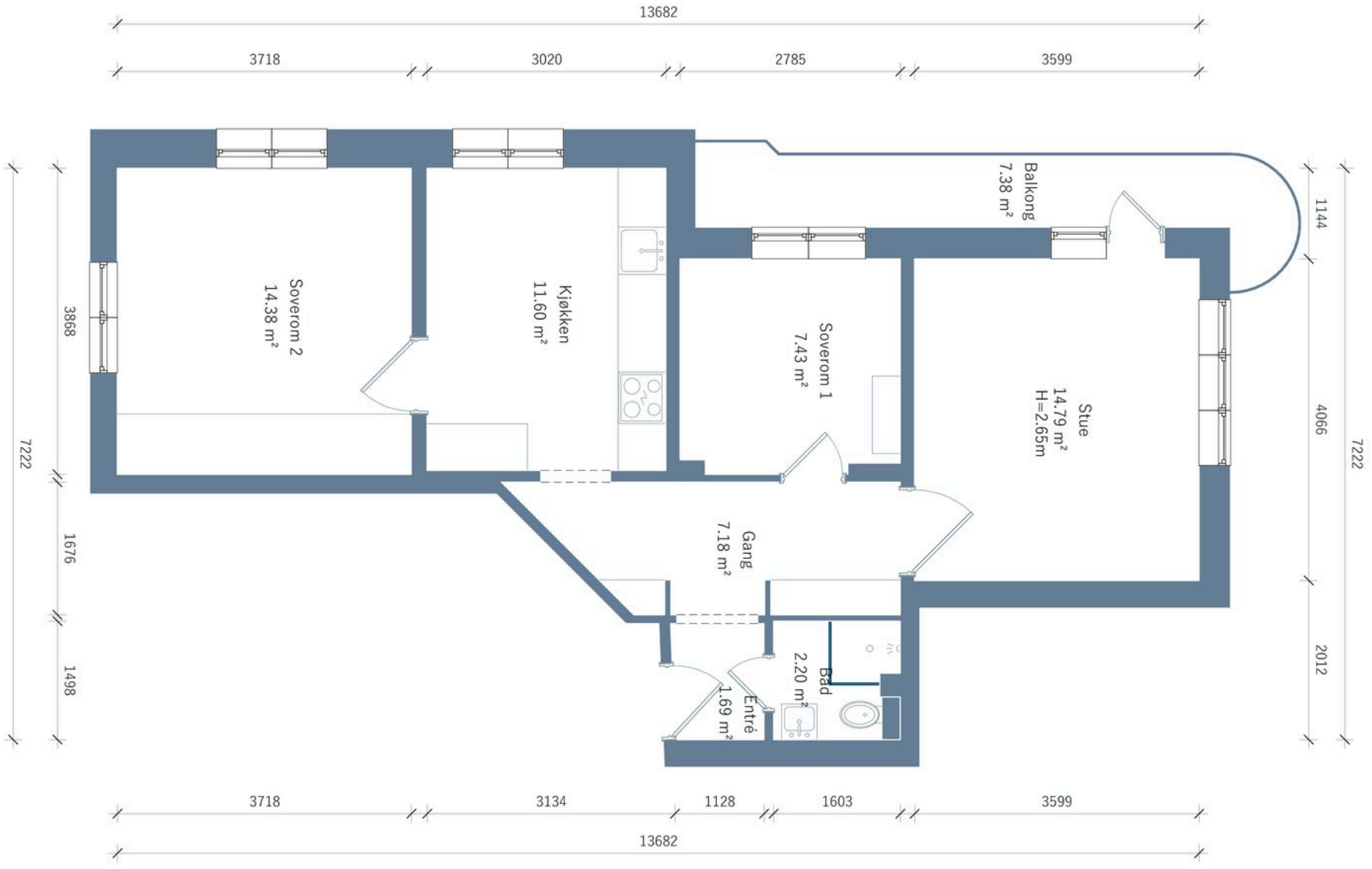
Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.


13682
3718
3020
2785
3599
Balkong
7.38 m²
Soverom 2
14.38 m²
Kjøkken
11.60 m²
Soverom 1
7.43 m²
Stue
14.79 m²
H=2.65m
Gang
7.18 m²
Bad
2.20 m²
Entré
1.69 m²
1144
4066
2012
7222
3868
1676
1498
3718
3134
1128
1603
3599
13682



Forklaring av bilde/rommet




CHR. H. GROSCH
EGYPT
PLANETVEIEN 17
Henrik Pacht




BOSCH







Informasjon

Westye Egebergs gate 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0151/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Westye Egebergs gate 1A, 0177 OSLO
Gnr 218, bnr 187, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eli Solsrud

Kjøpesum og omkostninger

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder: Entré, Gang, Bad, 2 Soverom, Kjøkken og Stue. I tillegg disponerer leiligheten to boder merket nummer 4, en i kjeller og en på loftet.

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

Standard
Kjøkken:
Romslig og moderne kjøkken med mye skap- og benkeplass med glatt og hvit laminert kjøkkeninnredning, benkeplate i tre og kum med ettgreps blandebatteri. Det er vifte over den integrerte koketoppen/ovnen, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Delikat bad med innredningen bestående av veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Det er flislagte vegger på badet med behagelig gulvvarme og downlights i himling med dimmer.

Stue:
Stuen er lys og enkelt å møblere med sofaløsning og tv-møblement. Rommet har godt med lysinnslipp fra vinduer på to sider og utgang til balkong på 7,3 kvm med flott utsyn over nærområdet og et perfekt sted for å nyte kveldssolen etter jobb. Stuen har tregulv og veggene er malt i hvitt.

Soverom:
Leiligheten har to soverom med god planløsning og plass til dobbeltseng, nattbord og kommode/pult. Vinduene sørger for at rommene er lys og har godt med naturlig lufting. Det største soverommet har en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som strekker seg langs hele veggen. I det andre soverommet er det satt inn et skap til klær.

Entré:
Stor entré med mys lagringsplass i innebygde skap. I hjørnet av rommet er det satt in hyller som gir en fin detalje og dørene i leiligheten er glatte laminerte. Callinganlegg er ved inngangsdøren.

Overflater:
Gulv: Tregulv i alle rom og fliser på bad.
Vegg: Malte flater og fliser på bad.
Himling: Malte flater. Takhøyden er mål til 2,65 i stuen.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2024 Modernisering
-Stue og gang malt
-Bytte av dimmer på soverom
2018 Modernisering
-Montert toveis plisségardiner på kjøkken og i soverom
-Ny porselensservant med blandebatteri på badet med underskap og speilskap over
2013 Modernisering
- Kjøkken ble flyttet i eget rom

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: 2010 AF Byggfornyelse, Rør og våtromsrehabilitering 2010 Elektro Sivert Installasjon AS 2019 Aquarius Rørleggerbedrift as
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Beskrivelse: 2010 - AF Byggfornyelse, rør og våtromsrehabilitering.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: Vedlikehold i regi av Sameiet 2023 – 2024 Oppgradering av heisene i alle oppgangene 2023 – 2023 Rensing av alle luftekanalene 2023 – 2023 Oppgradering av bunnledninger 2021 – 2022 Oppussing av fellesvaskeriet 2020 – 2021 Fargerestaurering av oppgangene 2016 - 2017 Rehabilitering av fasader.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Beskrivelse: 2024 Skifte av dimmer på soverom Torpa El installasjon as nå heter dt (Tåsen EL installasjon as)
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskrivelse: I regi av sameiet 2023 - 2023 Rensing av luftekanaler 2213 – 2014 Bergvarmeprosjekt. 2010 – 2011 Rør- og våtromsrehabilitering 2009 – 2009 Styringsanlegg el-kjele og oljefyr installasjon.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Beskrivelse: Fortløpende vedlikehold i regi av sameiet 2016 – 2017 Rehabilitering av fasader. 2013 – 2014 Bergvarmeprosjekt. 2010 – 2011 Rør- og våtromsrehabilitering 2009 – 2009 Styringsanlegg el-kjele og oljefyr installasjon 2008 - 2008 Nye kjellerdører samt dør til vaskeri 2007 - 2007 Asbestsanering kjeller 2007 - 2008 Oppussing oppganger 2005 - 2005 Rehabilitering fasade og gavlvegger 2005 - 2005 Oppussing vaskekjeller 2001 - 2006 Omtekking av tak.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Beskrivelse: 2025 Takstmann skriver rapport i forbindelse med salg.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: 2018, i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn
- Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.
- Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med papp/ folie.
- Det er anlagt takterrasse. Bygningen er på 8 etasjer.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Heis

Leiligheten:
-Trerammer med 2-lags energiglass fra 2007 og 2009
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Bakong på 7,3 kvm

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Våtrom: Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.
- Våtrom: Overflater Gulv
TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
- Våtrom: Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom: Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken: Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Elektrisk anlegg
Det er kun foretatt en forenklet undersøkelse og det gir derfor TG-2.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
- Montana gangmøbel i inngangsparti, om ikke annet er avtalt

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1661 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 219,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Oppvarming, varmtvann, fyring, kabel-tv og internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 219,41,-
Herav:
Lån nr: 9820827304

Pr. dags dato: 1 327,-
Lån nr: 9820827304
Pr. dags dato: 777,-
Felleskostnader 4 115,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 475 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 900 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Westye Egebergs gate 1-2-3-4, orgnr. 971278250

Om sameiet

Sameiet Westye Egebergs Gate 4 består av 63 seksjoner. Sameiet Westye Egebergs Gate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984418787, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Westye Egebergs gate 4 A C.

Hjemmeside: www.we4.no

Sameiet vedtok på årsmøtet 2021 å innfri deler av sameiets fellesgjeld ved å ta en felles innbetaling fra sameierne. Dette for å få innfridd fellesgjeld med høy rente og få lavere månedlige felleskostnader. Som et resultat av nedbetalingen gikk felleskostnadene ned med ca. 20% fra 1. september 2021. I skrivende stund er det ikke planlagt ytterligere innbetaling av fellesgjeld, men dette kan komme som et forslag ved årsmøtet.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2017/2018 Rehabilitering av fasade, brann- og sidebalkonger. Rehabilitering av utetrapp og oppussing av oppganger. Utskifting av vinduer i fellesarealer trappegang oppgang B samt tårn A. Utskifting av dører til takterrasse og varmekabler tak, reparasjon av takdekke og etablering av fulldekket takterrasse..
2015 Styringssystem for jordvarme
2015 Radiatorer og varme. Det ble utført skifte av oppleggskraner, etablering av vannfiltrering og automatisk påfyllingssystem
2014 Skifte av varmtvannsberedere (jordvarmeprosjektet)
2014 Fjerning av oljefyr, sanering og sikring av oljetank
2013 - 2014 Jordvarmeprosjekt
2012 - 2013 Nye avfallsbrønner
2010 - 2011 Rehabilitering rør og våtrom
2009 Montert kjelvelgersentral
2008 Rehabilitering av fasade/bomskade i tårn
2008 Vaiere og buffere i heisene i A og B byttet
2008 Skiftet ut branndører
2008 Asbestsanering
2006 - 2007 Byttet ut porttelefoner i A og C oppgang
2001 - 2002 Tårn og brannbalkonger rehabilitert

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon. Overdragelse av en leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved beboerskifte påløper et administrasjonsgebyr som blant annet skal dekke nye skilt.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 225 713,- pr. 31.12.2024

Sameiets lån er tatt opp i Obos og utgjør kr 15.574.887,- pr. 24.09.21. Restløpetid: 20 år 10 md. Rente: 2,75%.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208273043
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 11 487 575,-
Innfrielsesdato: 29.05.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 1 609 829,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 1 270 000,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Beboere som har dyr, må sørge for at disse ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hundeeiere må sørge for at hundens ekskrementer ikke blir liggende på uteområdene.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6656995

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 441 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært sentral beliggenhet på St.Hanshaugen med kort avstand til alt av servicetilbud. Leiligheten ligger i en rolig blindgate skjermet for trafikk og støy. St. Hanshaugen er et meget populært og ettertraktet boligområde midt i hjertet av Oslo. I nærområdet finnes et mangfold av forretninger og servicetilbud, offentlig kommunikasjon, bysykkelparkering i Fredensborgveien, kaféer, teater, kunst- og kulturopplevelser.

Det er gangavstand til blant annet parken på St. Hanshaugen, Karl Johans gate, Bislett, Majorstuen og Grünerløkka. Få minutter til Vulkan og Alexander Kiellands plass med mathall, utesteder, kaféer med uteservering og mye mer. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området som Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Videre er det hyggelige kafeer og restauranter som Java, Smalhans, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet, Baker Hansen, samt Tranen med Åpent Bakeri.

Rett ved leiligheten ligger Telthusbakken, like nedenfor Gamle Aker kirke. Telthusbakken er preget av lav, gammel trehusbebyggelse, hovedsakelig fra første halvdel av 1800-tallet.

Området kan også by på flotte trenings- og rekreasjonsmuligheter. Her er det flere treningssentre, turveier langs Akerselven og grønne lunger som parken på St. Hanshaugen.
For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året.

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til flere høyere utdanningsinstitusjoner som blant annet det juridiske fakultet med lesesal (cirka 20 minutter fra leiligheten), OsloMet (ca 12 minutter fra boligen). Videre ligger andre høyere utdanningsinstitusjoner i Oslo i gangavstand eller bare en kort busstur unna - f.eks. Tannlegehøyskolen, Arkitekthøyskolen, Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet. Kommunikasjonsknutepunktet, Nationaltheatret stasjon, også med stopp for Flytoget, ligger en kort spasertur fra leiligheten. T-Banestasjonen Stortinget ligger også i kort gange fra boligen. Buss nr. 21, 34, 37 og 51 går i umiddelbar nærhet, med hyppige avganger. Nærhet til trikk og T-bane.

Kollektivtrafikken tar en til alle byens hjørner som Grünerløkka, Torshov, Sagene, Nydalen og Aker brygge.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 23 juli 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om

reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Westye Egebergs gate 2 A - Installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202550403
Akersveien 24 C - Åpning av betongvegg mellom stue og kjøkken. Saksnummer: 202309036
Akersveien 26 - Informasjonsskilt - Statistisk Sentralbyrå. Saksnummer: 201618966
Akersveien 24 F - Etablering av nytt våtrom på loft. Saksnummer: 201310922
Westye Egebergs gate 4 C - Bruksendring av butikk til bolig. Saksnummer: 202461124

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/218/187/4:
11.07.1935 - Dokumentnr: 990832 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1935 - Dokumentnr: 990833 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1984 - Dokumentnr: 57068 - Bruksrett
Rettighetshaver: Sameierne i gnr 218 bnr 187
Bruksrett til vaktmesterleilighet på lik linje med sameierne
i gnr 218 bnr 189
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1984 - Dokumentnr: 527450 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 285/15783
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 70 SEKSJONER

12.07.2001 - Dokumentnr: 40403 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 285/15783

12.07.2001 - Dokumentnr: 40403 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 285/16058

25.06.2012 - Dokumentnr: 509135 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:188 Snr:64
Avtale om felles drift og vedlikehold av undergrunnsbasert avfallssystem
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging + Rådgivningstime stylist kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-

Samlet skal selger betale kr. 132 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. mai 2025

Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98255528

Megler 2

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Westye Egebergs gate 1A

Westye Egebergs gate 1A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 404 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	12 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 skol...		6 min
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	6 min / 0.5 km

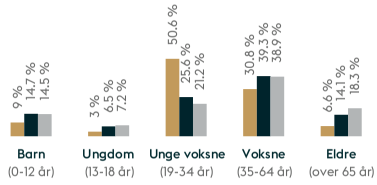
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 37	5 min / 0.4 km
Tinghuset	Linje 17, 18, 19	11 min / 0.9 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 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	1 min / 0.1 km
Hammersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	2 min / 0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	51 barn	5 min / 0.4 km

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 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 187, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25134 **Referansenummer:** FB2531

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Jonas Johansson Dahlén

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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.

Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 187
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 4 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

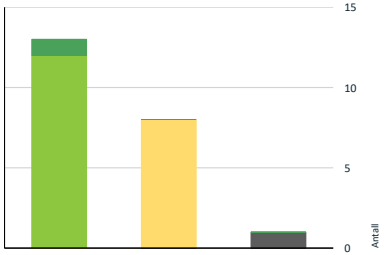
Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt-tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 187
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

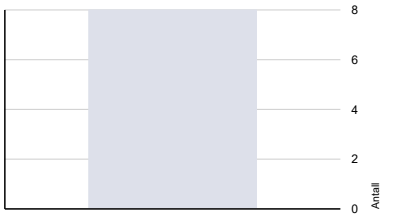
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann. Eier var i leiligheten. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 187
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1935

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	-Stue og gang malt -Bytte av dimmer på soverom
2018	Modernisering	- Montert toveis plisségardiner på kjøkken og i soverom -Ny porselensservant med blandebatteri på badet med underskap og speilskap over
2013	Modernisering	- Kjøkken ble flyttet i eget rom

UTVENDIG

Vedlikehold og rehabilitering i borettslaget

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

2023 - 2024 Oppgradering av heisene i alle oppgangene
2023 - 2023 Rensing av alle luftekanaler
2023 - 2023 Oppgradering av bunnledninger under bygget
2021 - 2022 Oppussing av fellesvaskeriet
2020 - 2021 Fargerestaurering av oppgangene
2016 - 2017 Rehabilitering av fasader
2013 - 2014 Bergvarmeprosjekt
2012 - 2013 Nedgravet avfallssystem
2010 - 2011 Rør- og våtromsrehabilitering
2009 - 2009 Styringsanlegg el-kjele og oljefyr installasjon
2008 - 2008 Nye kjellerdører samt dør til vaskeri
2007 - 2007 Asbestsanering kjeller
2007 - 2008 Oppussing oppganger
2005 - 2005 Rehabilitering fasade og gavlvegger
2005 - 2005 Oppussing vaskekjeller
2001 - 2006 Omtekking av tak
1999 - 2000 Balkongrehabilitering og maling fasade

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med papp/ folie.

Tilstandsrapport

Det er anlagt takterrasse. Bygningen er på 8 etasjer.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
Fargesatt i tidsriktig funksjonalistisk stil i 2020 -2021.

Heis:
Det er heis i blokken.
Oppgradert 2023 - 2024.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2007 og 2009. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 7,3 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Tregulv i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.

Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 187
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,65 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Skyvedørsgarderobe på ett soverom og skap i gangen.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Det er fremvist dokumentasjon på utførte arbeider på badet ved eierperm fra 2010 fra AF Byggfornyelse. Badet er rehabilitert i regi av selskapet.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.

Tilstandsrapport

Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er avvik:

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 187
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Plastsluk med jordingskabel til slukrist. Hjelpesluk på bad.

Det er fremvist dokumentasjon på utførte arbeider på badet ved eierperm fra 2010 fra AF Byggfornyelse. Badet er rehabilitert i regi av selskapet. Nytt gulv med underliggende membran og påståp med varmekabler og fliser. Smæremembran på alle vegger.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig at sluk holdes rene for å motvirke oppstuving av vann i sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.



2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, kum med ettgreps blandebatteri, benkeplate i tre, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke lov å montere elektrisk avtrekk fra kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 187
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Sanipex rør i underskap på kjøkken.
To stoppekraner på rør. Disse fungerte ved testing.

Bad:
Forkrommede vannrør på bad.
PEX vannrør over himling.
To Ballofix stoppekraner uten vrider i kasse på soverom.
To stoppekraner over himling på bad.



Kjøkken



Himling bad



Soverom.

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
Plastrør i kasse på soverom.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu og oppdriftskanal i entré og på ett soverom. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.





TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg fra bergvarme som er hovedkilde .
Det er NIBE varmepumper og EL -kjele som spisslast.
Radiatoren på ett soverom er fjernet.



TG 1 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 elektroviksomhet.

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   Det foreligger en samsvarserklæring i sikringsskap fra 2007. Det er ikke noe beskrivelse på denne med hensyn til hva jobben omfattet.
   Det foreligger en samsvarserklæring på badet fra 2010.

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

Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 187
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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?
   Ja Sikringen nr 2 til komfyr og koketopp går ned av og til.

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 Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.
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 Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

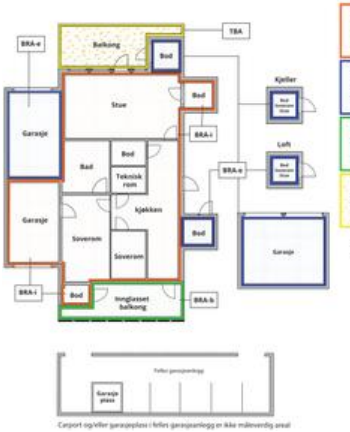
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	62			62	7
Kjeller		2		2	
SUM	**62**	**2**			**7**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Gang, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2,4 m², merket med 4.
Leiligheten disponerer ett skap på loft, dette er på 0,4 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 187
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt-tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Eli Solsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	187		4	2442 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Westye Egebergs gate 1 A

Hjemmelshaver
Solsrud Eli

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Westye Egebergsgt. 1 Sameie	285 / 16058	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	971278250

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Westye Egebergs gate ligger "midt i smørøyet" med Egebergløkka parsellhage som nabo og to av Oslos mest kjente gater, Telthusbakken og Damstredet ligger i umiddelbar nærhet. Kort vei til alle fasiliteter, og gangavstand til flere av byens mest populære områder som blant annet St. Hanshaugen, Alexander Kiellands plass, Grünerløkka, Bislett, Majorstuen og Oslo sentrum for øvrig.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og ett lite skap på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2018	Elektronisk avlest på EDR.

Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 187
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.04.2025	
2	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske 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.

Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Gnr 218 - Bnr 187
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

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/FB2531

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solsrud, Eli	9578-5995-4-95616	2025-04-30 11:17:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0151/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Westye Egebergs gate 1A, 0177 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Eli Solsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82268901
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010 AF Byggfornyelse, Rør og våtromsrehabilitering 2010 Elektro Sivert Installasjon AS 2019 Aquarius Rørleggerbedrift as

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010 - AF Byggfornyelse, rør og våtromsrehabilitering

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold i regi av Sameiet 2023 – 2024 Oppgradering av heisene i alle oppgangene 2023 – 2023 Rensing av alle luftekanalene 2023 – 2023 Oppgradering av bunnledninger 2021 – 2022 Oppussing av fellesvaskeriet 2020 – 2021 Fargerestaurering av oppgangene 2016 - 2017 Rehabilitering av fasader

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Skifte av dimmer på soverom Torpa El installasjon as nå heter dt (Tåsen EL installasjon as)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: I regi av sameiet 2023 - 2023 Rensing av luftekanaler 2213 – 2014 Bergvarmeprosjekt. 2010 – 2011 Rør- og våtromsrehabilitering 2009 – 2009 Styringsanlegg el-kjele og oljefyr installasjon

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fortløpende vedlikehold i regi av sameiet 2016 – 2017 Rehabilitering av fasader. 2013 – 2014 Bergvarmeprosjekt. 2010 – 2011 Rør- og våtromsrehabilitering 2009 – 2009 Styringsanlegg el-kjele og oljefyr installasjon 2008 - 2008 Nye kjellerdører samt dør til vaskeri 2007 - 2007 Asbestsanering kjeller 2007 - 2008 Oppussing oppganger 2005 - 2005 Rehabilitering fasade og gavlvegger 2005 - 2005 Oppussing vaskekjeller 2001 - 2006 Omtekking av tak

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2025 Takstmann skriver rapport i forbindelse med salg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2018 Salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Oppvaskmaskinen er godt brukt og bør vurderes skiftet ut

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0151/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Solsrud, Eli	**2025-04-30**

Identifikasjon



Solsrud, Eli

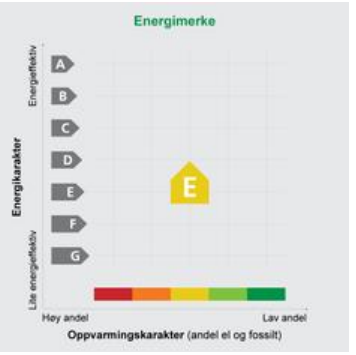
SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Westye Egebergs gate 1 A
Postnr	0177
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	218
Bnr.	187
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	80537980
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2017-840107
Dato	13.12.2017



Eier	Øyvin Berven
Innmeldt av	Øyvin Berven

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

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

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

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

Målt energibruk: 3 467 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 467 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Westye Egebergs gate 1 A	Gnr: 218
Postnr/Sted: 0177 OSLO	Bnr: 187
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 4
Bolignr: H0201	Festenr:
Dato: 13.12.2017 00:07:51	Bygnnr: 80537980
Energimerkenummer: A2017-840107	
Ansvarlig for energiattesten: Øyvin Berven	
Energimerking er utført av: Øyvin Berven	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Michelle Engbirk
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.engbirk@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0151/25 . Vår ref.: 5324-1-04 Dato: 10.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Westye Egebergsgate 1
Organisasjonsnr:	971278250
Seksjonseier:	Solsrud, Eli
Medeier:	
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Westye Egebergs Gate 1 A, 0177 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	218
Bnr.	187

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82268901.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kat. felleskostander øker med 5% fra 01.01.2025
Skilt blir bestilt av styret basert på navn som blir oppgitt i salgsmeldingen. Kjøper blir fakturert for skiltkostnad kr. 800,- (eksl. administrasjonskostnader kr. 94,-). Fakturaen sendes sammen med velkommenbrev direkte til kjøper. Ved utleie av seksjon har selskapet vedtatt å innføre gebyr på kr. 800,- (eksl. administrasjonskostnader kr. 94,-) som skal faktureres utleier. Gateparkering. Felleskostnadene inkluderer varmt vann og fyring.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208273043
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	11 487 575,00
Innfrielsesdato:	29.05.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 219,41,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820827304; Adm. lån 2 - Akonto renter	1 327,37	
Lån nr: 9820827304; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	777,04	
Felleskostnader	4 115,00	

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:	1 300,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 741,-
Annen formue:	26 583,-
Gjeld:	228 072,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208273043
Restsaldo:	225 712,90
Kapitalkostnader:	2 142,36

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 225 712,89,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jakob Ørmen, e-post: we1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Westye Egebergsgt. 1 Sameie

Møtedato: 17.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Vaskekjelleren

Til stede: 14 seksjonseiere, ___ representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Martina Helene Baldacchino.

Møtet ble åpnet av Styreleder Jakob Ørmen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Martina Helene Baldacchino foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Martina Helene Baldacchino foreslått. Som protokollvitne ble

   Øyvind Dragsten foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

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

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Endre vedtektene om sammenslåing og reseksjonering av leiligheter**

   Saksframstilling: Styret fremmer forslag om å endre vedtektene om sammenslåing og reseksjonering av leiligheter, for at styret skal få bedre kontroll over eventuelle reseksjoneringer i framtiden. Vi foreslår derfor å sette inn følgende paragraf i sameiet sine vedtekter:

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

   Forslag til vedtak: Endre vedtektene om sammenslåing og reseksjonering av leiligheter
   Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Jakob Ørmen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 1 år, ble Marie Thulin Eikrem foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Aleksander Stein Engvoll foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Trond Eskeland foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Bente Nærup Hefte foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kari Mette Monsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Steinar Sættem

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:27. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Martina Helene Baldacchino/s/

Fører av protokollen
Navn: Martina Helene Baldacchino/s/

Protokollvitne 1
Navn: Øyvind Dragsten/s/

HUSORDENSREGLER

Westye Egebergs gt. 1

GNR 218 BNR 187 NO 971278250

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Westye Egebergsgt. 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 971278250
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. desember kl. 09:00 til 14. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Steinar Sættem og Øyvind Dragsten er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Oppdaterte vedtekter

Styret har oppdatert vedtektene til å være i samsvar med gjeldende eierseksjonslov. Endringer og oppdateringer er merket i rødt.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås å godkjenne oppdaterte vedtekter
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Oppdaterte husordensregler

Styret har oppdatert husordensreglene til å være i samsvar med dagens løsninger. Endringer og oppdateringer er merket i rødt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at husordensreglene oppdateres.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene oppdateres
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

Steinar Sættemo/s/
Protokollvitne

Øyvind Dragsten/s/
Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5324
Westye Egebergsgt. 1 Sameie

Velkommen til årsmøte i Westye Egebergsgt. 1 Sameie

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

Dato for årsmøtet:
17. april 2024 kl. 18:00, Vaskekjelleren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Westye Egebergsgt. 1 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5324 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 7

Endre vedtektene om sammenslåing og reseksjonering av leiligheter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om å endre vedtektene om sammenslåing og reseksjonering av leiligheter, for at styret skal få bedre kontroll over eventuelle reseksjoneringer i framtiden. Vi foreslår derfor å sette inn følgende paragraf i sameiet sine vedtekter:

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

Forslag til vedtak
Endre vedtektene om sammenslåing og reseksjonering av leiligheter

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kandidat 1

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 3
- Kandidat 4
- Kandidat 2

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

- Kandidat 5
- Kandidat 6

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

- Kandidat 7
- Kandidat 8

Valgkomiteens innstilling til styre i Westye Egebergs gate 1 Sameie

Følgende kandidater innstilles til valg ved sameiets årsmøte 2024.

Alle kandidater velges for ett år ad gangen i perioden 2024-2025

Styre

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

Vara

Funksjon	Navn	Adresse	Ny/gjenvalg
Varamedlem	Bente Nærup Hefte	Westye Egebergs gate 1 A	Gjenvalg
Varamedlem	Kari Mette Monsen	Westye Egebergs gate 1 C	Ny

Valgkomité

Funksjon	Navn	Adresse	Ny/gjenvalg
Medlem	Øyvind Dragsten	Westye Egebergs gate 1 C	Gjenvalg
Medlem	Steinar Sættem	Westye Egebergs gate 1 A	Gjenvalg

Vennlig hilsen valgkomiteen,

Øyvind Dragsten, Westye Egebergs gate 1 C

og Steinar Sættem, Westye Egebergs gate 1 A

Oslo, 24. februar 2024

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jakob Ørmen	Westye Egebergs Gate 1 B
Styremedlem	Marie Thulin Eikrem	Westye Egebergs Gate 1 A
Styremedlem	Aleksander Engvoll	Westye Egebergs Gate 1 C
Styremedlem	Espen Gleditsch	Westye Egebergs Gate 1 A
Varamedlem	Bente Nærup Hefte	Westye Egebergs Gate 1 A
Varamedlem	Alexander Even Henriksen	Westye Egebergs Gate 1 A

Valgkomiteen

Øyvind Dragsten	Westye Egebergs Gate 1 C
Steinar Sættem	Westye Egebergs Gate 1 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post we1@styrerommet.no. For praktisk informasjon og andre spørsmål, kan styret også kontaktes via Vibbo.

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

Gårds- og bruksnummer:
218 187

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

Westye Egebergsgt. 1 Sameie har to ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret har bestått av Jakob Ørmen (styreleder), Espen Gleditsch, Aleksander Engvoll og Marie Thulin Eikrem (styremedlemmer) samt Bente Nærup Hefte (aktivt varamedlem) og Alexander Henriksen (varamedlem). Denne utgaven av Styret har sittet siden 3. mai 2023 og har i denne perioden holdt 10 styremøter. Styret har i tillegg hatt jevnlig kontakt på epost og telefon.

Det viktigste på agendaen i året som har gått, har vært oppgradering av rørsystemet under blokka og oppgradering av heisene i alle oppgangene. Oppgradering av rørsystemet ble gjennomført i uke 26 og 27, sommeren 2023. Samtlige heiser har i løpet av vinteren 23/24 fått nye styringer, ny belysning i heissjaktene og nye heismotorer. Arbeidet med heistablåene i oppgangene er ikke helt ferdige, men dette vil ferdigstilles i løpet av denne våren og sommeren. Styret har dessuten kjøpt inn ny vaskemaskin til vaskekjelleren, der maskinparken i sin helhet nå er oppgradert. Ellers kan det nevnes at styret har etablert IN-ordning etter flertall for dette på forrige årsmøte.

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

Styreleder har hatt kontakt med styrelederne i de andre blokkene for samkjøring av felles prosjekter og felles utfordringer. Det har i denne perioden ikke vært noen større saker der vi har hatt sammenfallende interesser, men det har likevel vært nyttig med kontakt i forhold til felles ansvarsområder som renovasjon, søppelanlegg, oppgradering av heis, vaktmestertjenester etc.

Fremtidige planer

Dørene til takterrassen bør skiftes i alle oppganger, mange av dørene ut til

brannbalkongene er nedslitte eller ødelagte og dørene til maskinrommene til heisene i opp gang A og C bør også skiftes ut. Vi har fått priser på dette, og håper å kunne gjennomføre

noen av disse oppgraderingene i tiden framover. Vi har også jobbet med mulighetene for å

sette opp en sykkelbod på området. Her har vi ikke konkludert, men vi vil fortsette å se på mulighetene for å sette opp en felles sykkelbod.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 400 465.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

Lån
Westye Egebergsgt. 1 Sameie 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergsgate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Westye Egebergsgate 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 699 528	3 216 888	3 699 000	4 105 596
Andre inntekter	3	206 381	122 110	123 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 905 909**	**3 338 998**	**3 822 000**	**4 255 596**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-298 341	-255 968	-359 000	-362 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-18 620	-13 591	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 500	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 138	-111 655	-116 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-26 502	-13 861	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-2 538 688	-547 783	-2 572 000	-2 192 000
Forsikringer		-203 506	-183 826	-200 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-459 310	-380 875	-439 000	-542 000
Energi/fyring	10	-563 434	-559 994	-740 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 308	-189 879	-195 000	-224 000
Andre driftskostnader	11	-54 176	-66 642	-48 000	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 619 022**	**-2 432 574**	**-4 786 000**	**-4 406 000**
DRIFTSRESULTAT		**-713 113**	**906 424**	**-964 000**	**-150 404**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	62 050	23 398	0	0
Finanskostnader	13	-689 806	-405 753	-619 000	-1 022 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-627 756**	**-382 355**	**-619 000**	**-1 022 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 340 869**	**524 069**	**-1 583 000**	**-1 172 404**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 340 869	0		
Reduksjon udekket tap		0	524 069		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	78 953	52 573
SUM ANLEGGSMIDLER		**78 953**	**52 573**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		498	200
Kundefordringer		4 929	0
Forskuddsbetalte kostnader		86 500	78 476
Andre kortsiktige fordringer	15	63 489	8 212
Driftskonto OBOS-banken		220 042	332 899
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 864	14 966
Sparekonto OBOS-banken		2 722 221	661 208
SUM OMLØPSMIDLER		**3 130 542**	**1 095 961**
SUM EIENDELER		**3 209 495**	**1 148 534**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-10 785 734	-9 444 865
SUM EGENKAPITAL		**-10 785 734**	**-9 444 865**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 265 152	10 341 506
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 265 152**	**10 341 506**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 925	25 498
Leverandørgjeld		499 017	170 016
Skyldige offentlige avgifter	18	50 217	26 263
Påløpte renter		80 492	2 918
Påløpte avdrag		43 606	0
Annen kortsiktig gjeld	19	30 820	27 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		**730 077**	**251 893**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 209 495**	**1 148 534**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024
Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 1

Jakob Ørmen/s/ Marie Thulin Eikrem/s/ Aleksander Engvoll/s/

Espen Gleditsch/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 663 312
Leie	36 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 699 528**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	73 049
Viderefakturert jobb med avfallssystemet	4 000
Westye Egebergsgate 2-4, vaktmesterleilighet 2023	119 340
Viderefakturert utlegg WE 2-4	1 541
Barnevognsgarasjer	4 416
Regnskapskorrigeringer	35
Skilt	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**206 381**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-200 379
Overtid	-49 996
Påløpte feriepenger	-30 045
Fri bil, tlf etc.	-10 590
Fri bolig	-55 524
Naturalytelser speilkonto	65 416
Arbeidsgiveravgift	-62 899
Refusjon sykepenger	492
Gaver til ansatte	-1 500
Personalopplæring, kurs	-1 300
Arbeidsklær	-2 893
Refusjoner fra andre selskaper	53 628
Andre personalkostnader	-2 750
SUM PERSONALKOSTNADER	**-298 341**

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 2022/2023, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 298, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 502
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 502**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kone AS, oppgradering heis	-1 499 669
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 499 669**
Drift/vedlikehold bygninger	-79 372
Drift/vedlikehold VVS	-571 390
Drift/vedlikehold elektro	-4 454
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 386
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 297
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-73 272
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 725
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-110 294
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 231
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 943
Kostnader dugnader	-656
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 538 688**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-346 626
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-112 557
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-459 310**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-52 004
Strøm oljefyr el.bereder	-511 430
SUM ENERGI / FYRING	**-563 434**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-2 651
Driftsmateriell	-4 795
Vakthold	-4 361
Andre fremmede tjenester	-12 082
Trykksaker	-1 775
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 719
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 298
Andre kontorkostnader	-1 503
Telefon/bredbånd	-1 557
Porto	-580
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 904
Bilgodtgjørelse	-4 244
Reisekostnader	-1 883
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 411
Velferdskostnader	-423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54 176**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 230
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 905
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	971
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 944
SUM FINANSINNTEKTER	**62 050**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-268 670
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 098
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-290 106
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 932
SUM FINANSKOSTNADER	**-689 806**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Dantherm avfukter		
Tilgang 2023	45 000	
Avskrevet i år	-6 250	
		38 750
Barnevognsgarasje		
Tilgang 2017	43 125	
Avskrevet tidligere	-43 124	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2022	61 849	
Avskrevet tidligere	-9 277	
Avskrevet i år	-12 370	
		40 202
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**78 953**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-18 620**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andel kostnader WE 2 SE	14 535
Andel kostnader WE 3 SE	24 477
Andel kostnader WE 4 SE	24 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**63 489**

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

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2016	-1 681 481	
Nedbetalt tidligere	696 399	
Nedbetalt i år	108 747	
		-876 335
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-5 981 361	
Økning 2017	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 139 614	
Nedbetalt i år	143 797	
		-4 697 950
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	26 957	
		-3 373 043
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2012	-6 527 875	
Nedbetalt tidligere	2 013 198	
Nedbetalt i år	196 853	
		-4 317 824
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 265 152**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 864
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 353
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-50 217**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-30 045
Påløpt kostnad 2023	-775
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-30 820**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82268901. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024 Oppgradering av heisene i alle oppgangene
2023 - 2023 Rensing av alle luftekanaler
2023 - 2023 Oppgradering av bunnledninger under bygget
2021 - 2022 Oppussing av fellesvaskeriet
2020 - 2021 Fargerestaurering av oppgangene
2016 - 2017 Rehabilitering av fasader.
2013 - 2014 Bergvarmeprosjekt.
2012 - 2013 Nedgravet avfallssystem
2010 - 2011 Rør- og våtromsrehabilitering
2009 - 2009 Styringsanlegg el-kjele og oljefyr installasjon
2008 - 2008 Nye kjellerdører samt dør til vaskeri
2007 - 2007 Asbestsanering kjeller
2007 - 2008 Oppussing oppganger
2005 - 2005 Rehabilitering fasade og gavlvegger
2005 - 2005 Oppussing vaskekjeller
2001 - 2006 Omtekking av tak
1999 - 2000 Balkongrehabilitering og maling fasade

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24
Selskapsnummer: 5324 **Selskapsnavn:** Westye Egebergsgt. 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

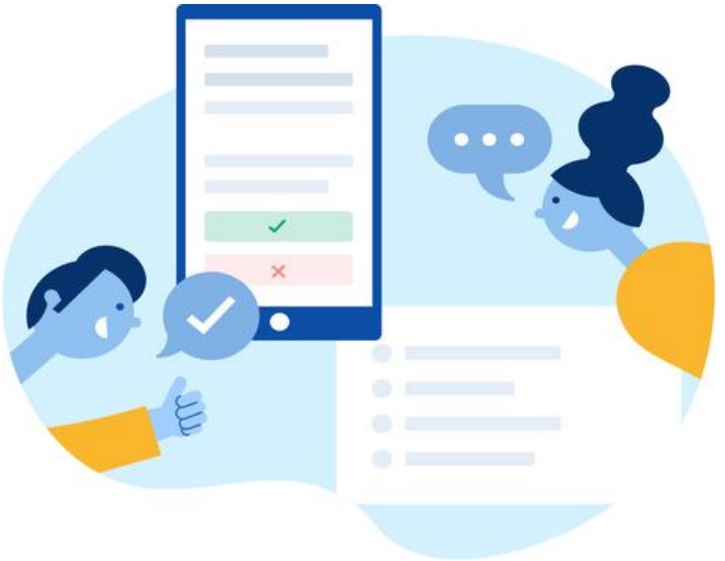
_____ _____

OBOS

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.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Westye Egebergsgt. 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 11. desember - 14. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Westye Egebergsgt. 1 Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. desember kl. 09:00 og lukker 14. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5324

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Oppdaterte vedtekter
5. Oppdaterte husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i Westye Egebergsgt. 1 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Steinar Sættem og Øyvind Dragsten er valgt.

Sak 3

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 4

Oppdaterte vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har oppdatert vedtektene til å være i samsvar med gjeldende eierseksjonslov. Endringer og oppdateringer er merket i rødt.

Forslag til vedtak

Det foreslås å godkjenne oppdaterte vedtekter

Vedlegg

1. Vedtekter Westye Egebergs gate 1 - Korr.pdf

Sak 5

Oppdaterte husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har oppdatert husordensreglene til å være i samsvar med dagens løsninger. Endringer og oppdateringer er merket i rødt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at husordensreglene oppdateres.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres

Vedlegg

2. Husordensregler 2023 korr.pdf

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 1

Tilpasset og vedtatt i Sameiermøte den 19. april 1999 i medhold av lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.
Vedtektene trer i kraft 20. april 1999. Sist endret 11.12.2023

§1. EIENDOMMEN – FORMÅL

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

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

§3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

§4. RETT TIL BRUK

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

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

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

§5. HUSORDENSREGLER

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

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner og lignende, endring av utvendige farger, samt innvendige farger i fellesarealene etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Styrets samtykke etter dette punkt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

§7. FELLESKOSTNADER

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

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

§8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til om med seksjonens sikringsskap. Den enkelte sameier har ansvaret for eget innvendig callingapparat, samt eget ledningsopplegg til ledningene som kommer inn i seksjonen. Ved trekking av nye kurser/ledninger i fellesareal skal godkjenning innhentes av styret i forkant.

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

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

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

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

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

§10. STYRET

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

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

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

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

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

§11. SAMEIERMØTET

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

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

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

Styrets årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

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

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierenhar rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, ogfullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre.

§12. FORRETNINGSFØRER

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

§13. MINDRETALLSVERN

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

§14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§15. GENERELLE PLIKTER

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

§16. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

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

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

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

Oslo, 02.05.2023

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

Vedlegg, jf. §2.

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

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

HUSORDENSREGLER

Westye Egebergs gt. 1 GNR 218 BNR 187 NO 971278250

(Siste endret av styret november 2023)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beholdere. Reklame og brosjyrer skal ikke legges ved postkassene.

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.12.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.12.23
Selskapsnummer: 5324 **Selskapsnavn:** Westye Egebergsgt. 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Steinar Sættem og Øyvind Dragsten er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Oppdaterte vedtekter

Det foreslås å godkjenne oppdaterte vedtekter

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Oppdaterte husordensregler

Husordensreglene oppdateres

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

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.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 1

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

§1. EIENDOMMEN – FORMÅL

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

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

§3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

§4. RETT TIL BRUK

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

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

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

§ 5. SAMMENSLÅING OG RESEKSJONERING AV LEILIGHETR

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

Sameiet Westye Egebergs gate 1

§6. HUSORDENSREGLER

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

§7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner og lignende, endring av utvendige farger, samt innvendige farger i fellesarealene etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Styrets samtykke etter dette punkt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

§8. FELLESKOSTNADER

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

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

§9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til om med seksjonens sikringsskap. Den enkelte sameier har ansvaret for eget innvendig callingapparat, samt eget ledningsopplegg til ledningene som kommer inn i seksjonen. Ved trekking av nye kurser/ledninger i fellesareal skal godkjenning innhentes av styret i forkant.

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

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

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

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

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

§11. STYRET

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

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

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

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

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

§12. SAMEIERMØTET

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

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

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

Styrets årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

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

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierenhar rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, ogfullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre.

Sameiet Westye Egebergs gate 1

§13. FORRETNINGSFØRER

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

§14. MINDRETALLSVERN

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

§15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§16. GENERELLE PLIKTER

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

§17. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

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

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

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

§18. ADMINISTRASJONSAVTALE (INORDNING)

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

Oslo, 14.12.2023

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

Vedlegg, jf. §2.

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 28052013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200300947-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Westye Egebergs gate 1 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

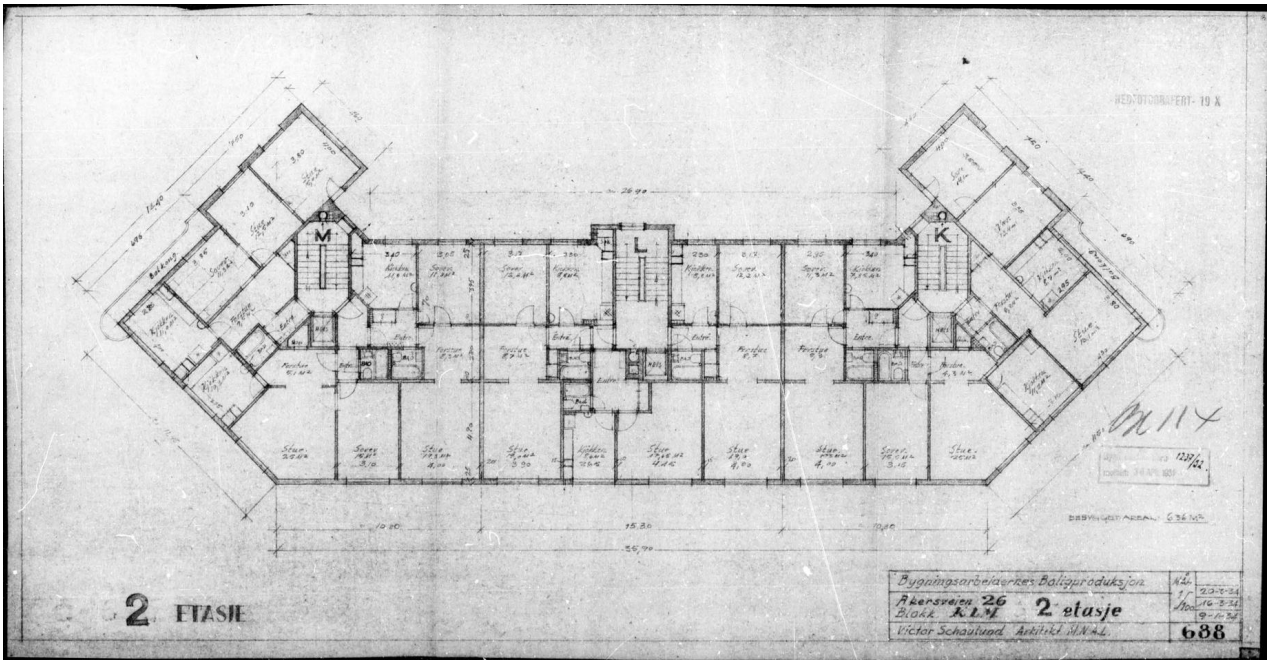
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

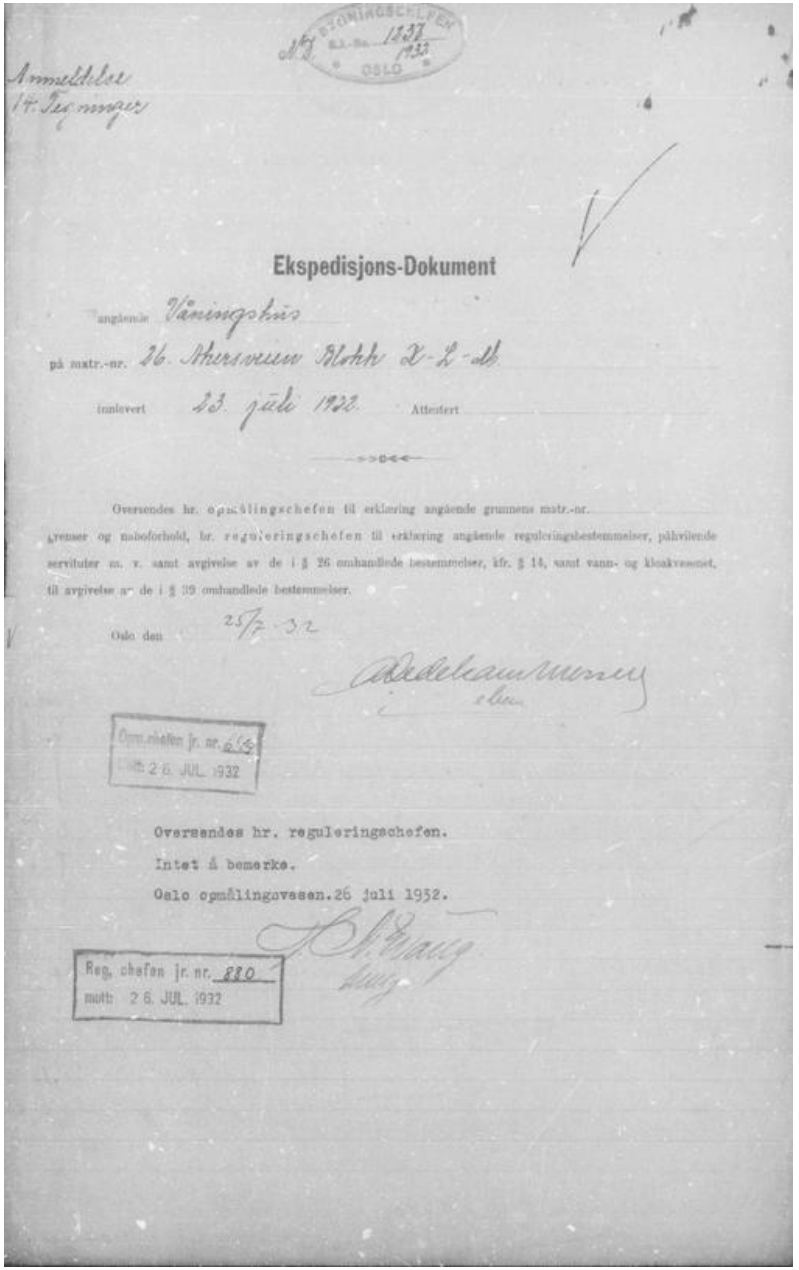
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


M
L
K
2. ETASJE
Bygningsarbeidernes Boligproduksjon
Akersveien 26
Blokk K L M
2 etasje
Victor Schaulund Arkitekt M.N.A.L.
688

086



Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på mntr.-nr. 26 Akersveien Blokk X-2-d

innlevert 23 juli 1932 Attestert

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

Oslo den 25/7-32

Oppmålingschefen jr. nr. 615
mott 26. JUL. 1932

Oversendes hr. reguleringschefen.
Intet å bemerke.
Oslo oppmålingsvesen. 26 juli 1932.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 17.12.2010

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

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

FERDIGATTEST - WESTYE EGEBERGS GATE 1

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2010 av:

Åge Langerud - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OFFICE OF LENA JOHANSEN
Sætreveien 11
1415 OPPEGÅRD

Kopi til:
Per Pundsnes, Båtstøjordet 5, 1363 HØVIK, lena.m.johansen@gmail.com

Dato: 11.10.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201810869-8 Saksbeh.: May Holm Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	WESTYE EGEBERGS GATE 1C	Eiendom:	218/187/0/0
Tiltakshaver:	Per Pundsnes	Adresse:	Båtstøjordet 5, 1363 HØVIK
Søker:	OFFICE OF LENA JOHANSEN	Adresse:	Sætreveien 11, 1415 OPPEGÅRD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Westye Egebergs gate 1 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endringer i bærende konstruksjoner, mottatt 07.10.2018.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201810869			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A100	05.08.2018	1/10

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORD ARKITEKTUR AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201406629-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 10.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESTYE EGEBERGS GATE 1	Eiendom:	218/187/0/0
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 1 A-C

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

090

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibgata 19[B] ☎ 56 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innv. forandringsarb. i 5.etg.

Arbeidsstedet	Matr.nr.	86/6090
Westye Ekebergs gate 1 A		

Tiltakshaver
Yann Aker
Westye Ekebergsgt. 1 A

0177 OSLO 1

Ansvarshavende
Ing. Steinar Gresslien
Kapellveien 9

0487 OSLO 4

Deres AH/tfn
Dato 11.jan.1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS
Christian Krohgs gate 34
0186 OSLO

Marianne Hurum og Jonas Wiik, Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO, jonas.s.wiik@gmail.com

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201413728-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Dato: 14.01.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESTYE EGEBERGS GATE 1A	Eiendom:	218/187/0/0
Tiltakshaver:	Marianne Hurum og Jonas Wiik	Adresse:	Westye Egebergs gate 1 A, 0177 OSLO
Søker:	SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS	Adresse:	Christian Krohgs gate 34, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - WESTYE EGEBERGS GATE 1 A

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.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201413728

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	B-02	02.10.2014	1/9

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.01.2015 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS
Christian Krohgs gate 34
0186 OSLO

Dato: 25.05.2018

Deres ref.: Richard Kjenslie Aas | Vår ref.: 201508732-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hanne Amalie Gøytil Lund | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WESTYE EGEBERGS GATE 1A	Eiendom:	218/187/0/0
Tiltakshaver:	LISA STEINE NESSE	Adresse:	WESTYE EGEBERGS GATE 1 A, 0177 OSLO
Søker:	SIVILINGENIØRENE HAUG OG BLOM-BAKKE AS	Adresse:	Christian Krohgs gate 34, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Westye Egebergs gate 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for hulltaking i bærevegg, mottatt 18.05.2018.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201508732			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/9

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/

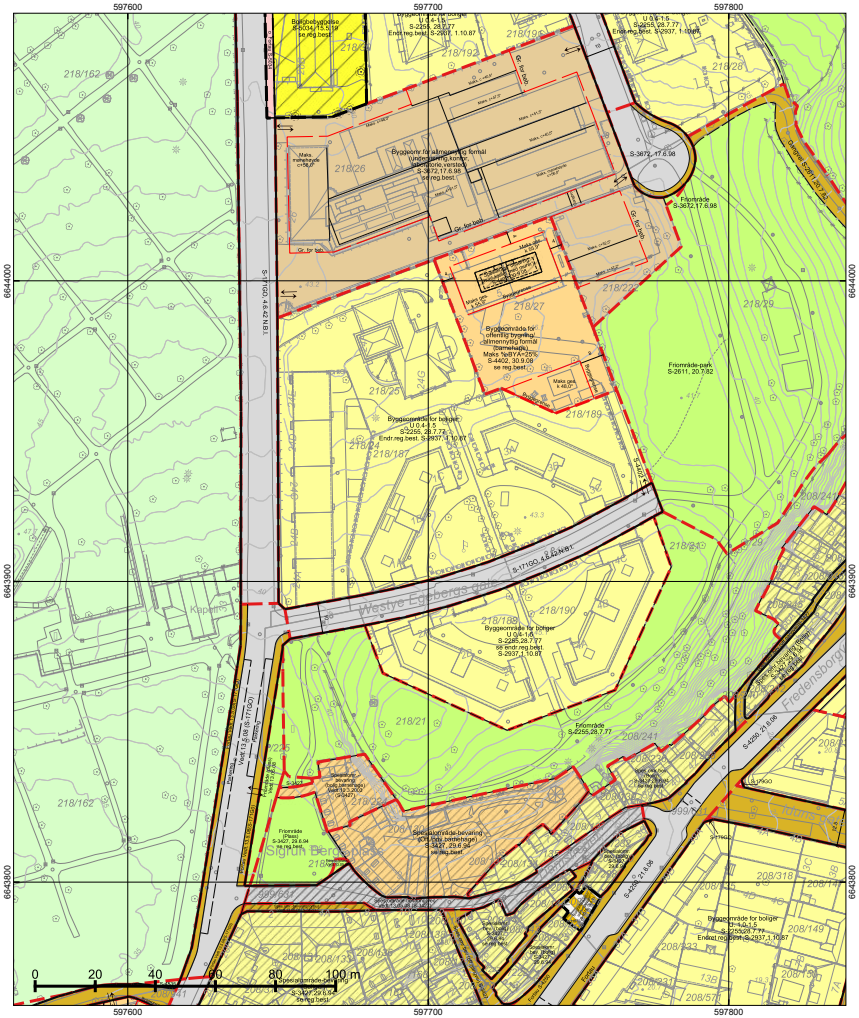
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

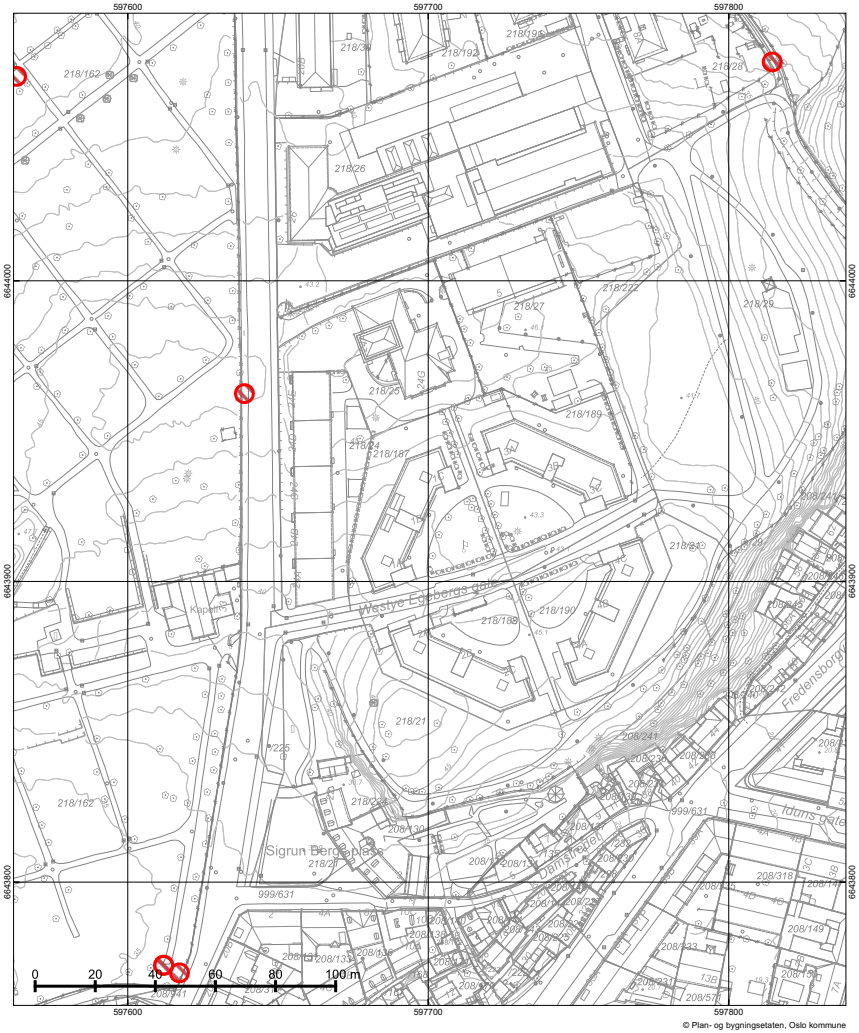
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.05.2018 av:

Hanne Amalie Gøytil Lund - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LISA STEINE NESSE, WESTYE EGEBERGS GATE 1 A, 0177 OSLO,
lisa_s_nesse@hotmail.com


597600
597700
597800
6644000
6643900
6643800
0 20 40 60 80 100 m
Westye Egebergs gate
Kapellveien
Sigurd Berulfsens vei
Friområde
S-3672,17,6.98
Friområde park
S-2611, 20.7.82
Friområde
S-2255, 28.7.77
Friområde (Parc)
S-3672,17,6.98
Friområde
S-4205, 21.6.06
Friområde
S-3672, 17,6.98
Friområde
S-3672, 17,6.98
Friområde
S-3427, 29.6.94
Bygningsområde for boliger
U.G.4.1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Bygningsområde for boliger
U.G.4.1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937,



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

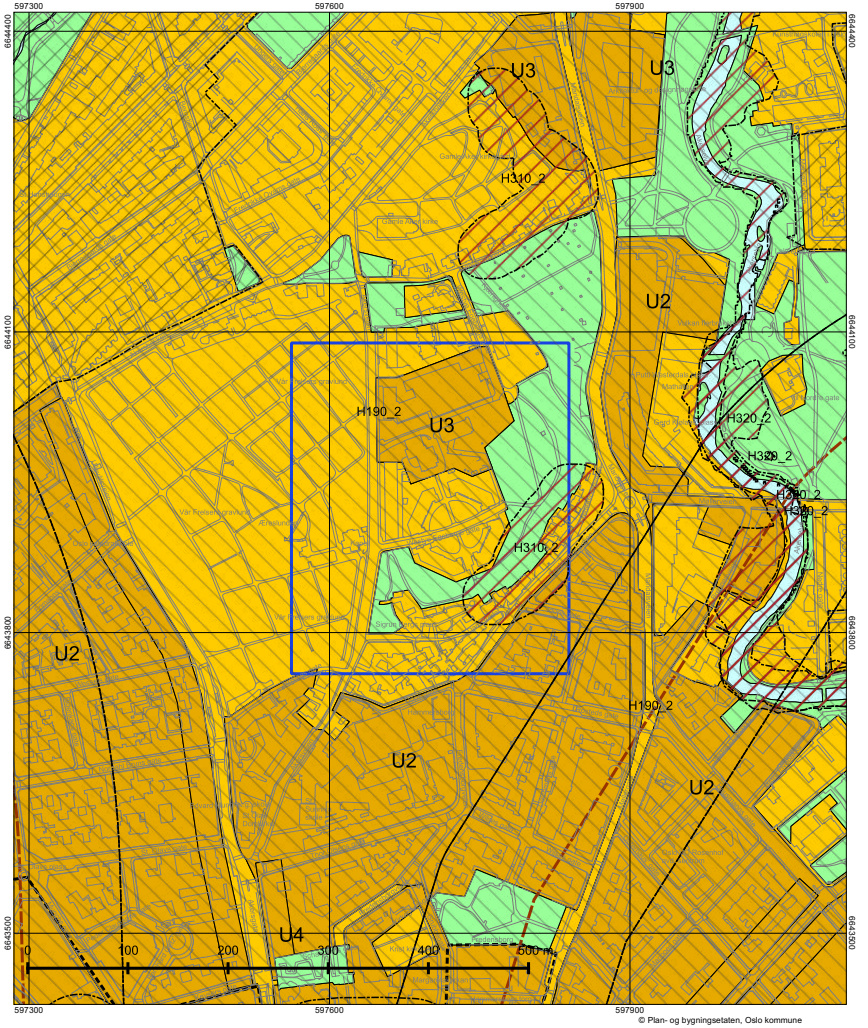
Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140897/ 86509452
Deres ref.: 40865/ MIEN@MSNOP
Adresse: WESTYE+EGEBERGS+GATE+1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/187

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140897/86509452
Deres ref.: 40865/ MIEN@MSNOP

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0151/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Westye Egebergs gate 1A 0177 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 187, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no