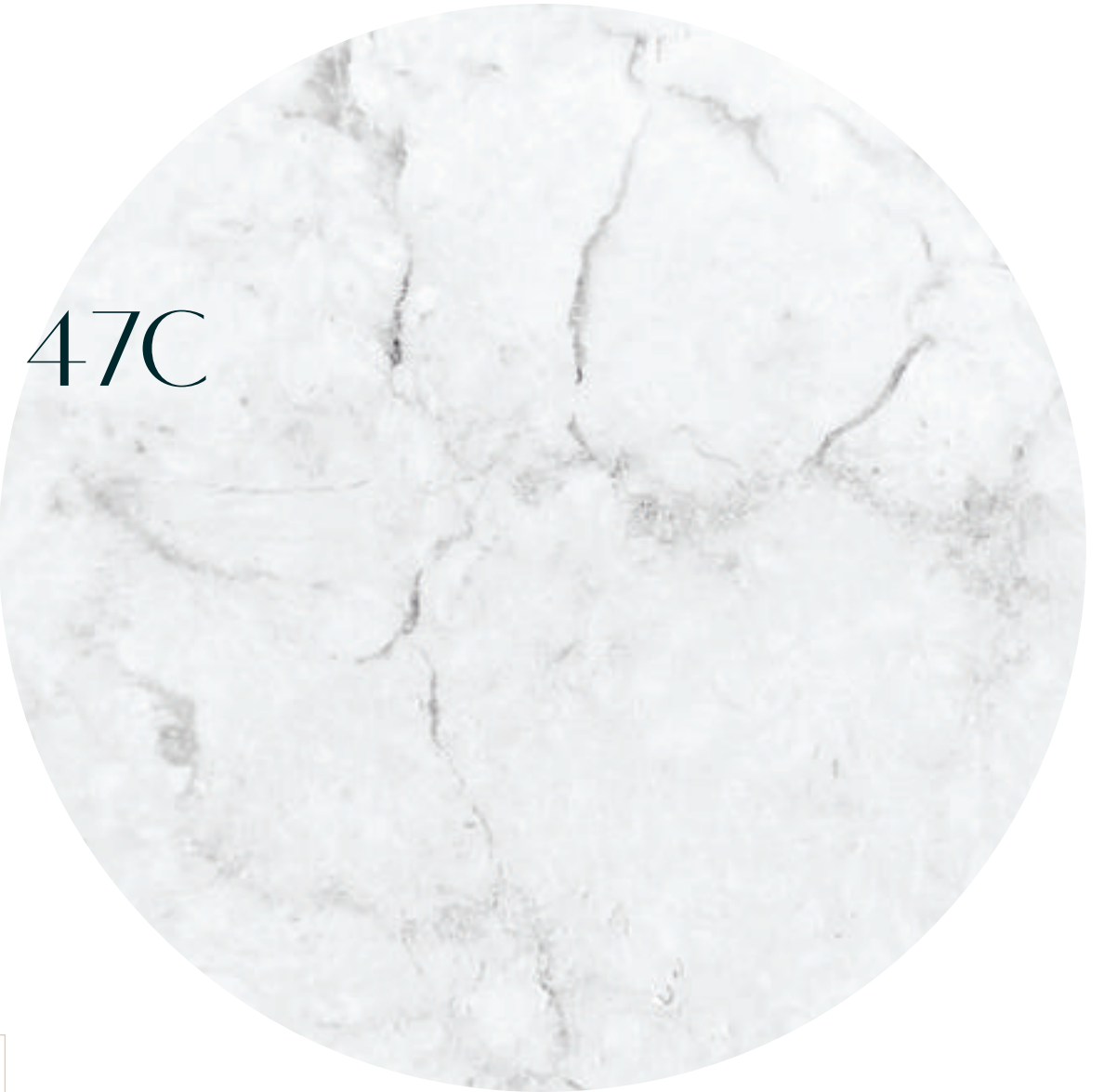


Pilestredet 47C



Velkommen til

Pilestredet 47C



Salgsoppgaven produsert 26. mars 2025

Homansbyen / Bislett

Lekker 3-roms mot bakgård | Vestvendt balkong på 8m² | Kjøkken og overflater fra 2020 | Heis og felles takterrasse

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	137 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	7 646 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 156,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1989

Megler	Kristoffer Woldsund
Telefon	452 48 711
E-post	k.woldsund@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lekker 3-roms leilighet i et svært ettertraktet område på Bislett/Homansbyen med alle byens fasiliteter rett utenfor døren. Leiligheten vender mot bakgård og ligger skjermet og rolig til. God planløsning som fordeler seg på følgende måte: Entré, stue med utgang til solrik balkong på 8 m², to gode soverom og bad. Nyere kjøkkenet med god plass til spisegruppe og mye benke-/skapplass. Det er heis til leilighetsplan og godt med lagringsplass i tilhørende boder.

- Verdt å merke seg:
- -Bredbånd (1000/1000 mb/s) og varmtvann inkl. i f.kost.
- -Alle rom vender ut mot bakgård
- -Stor vestvendt balkong
- -Kjøkken og overflater pusset opp i '20
- -Badekar, regnfallsdusj og blandebatteri fra '20
- -Stor felles takterrasse med flere grill- og sittegrupper
- -Sentral beliggenhet & nærhet til "alt"

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	74 kvm

Beskrivelse

Leilighet i 3.etasje
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, bad, bod, stue, to soverom og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 74 kvm.

Haugane Takst AS

Pilestredet 47C

3. Etasje



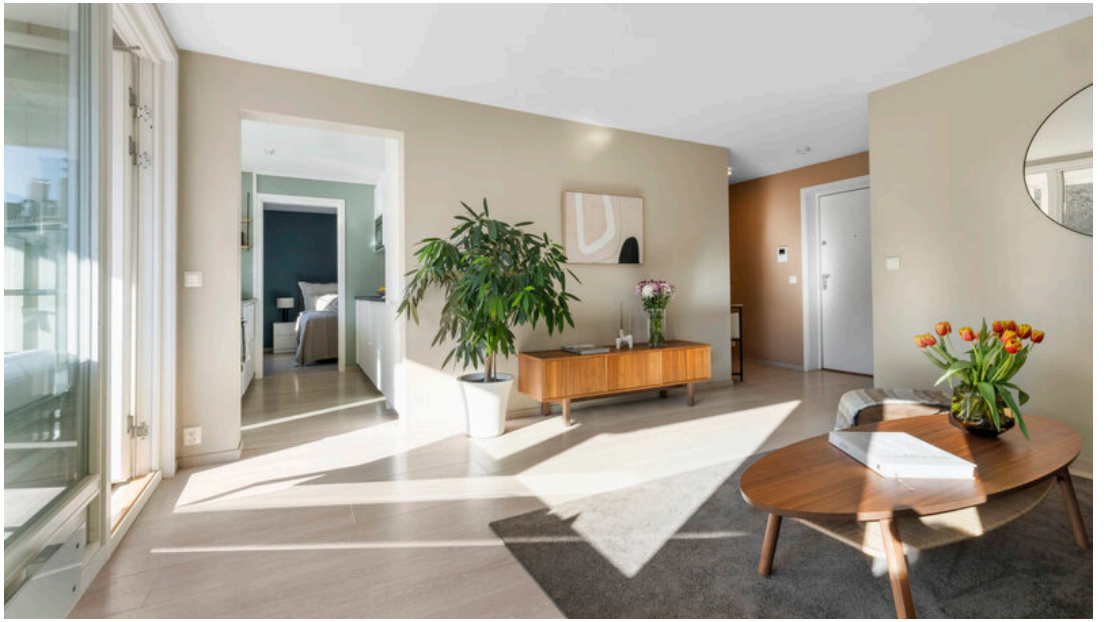
Forklaring av bilde/rommet

Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.



















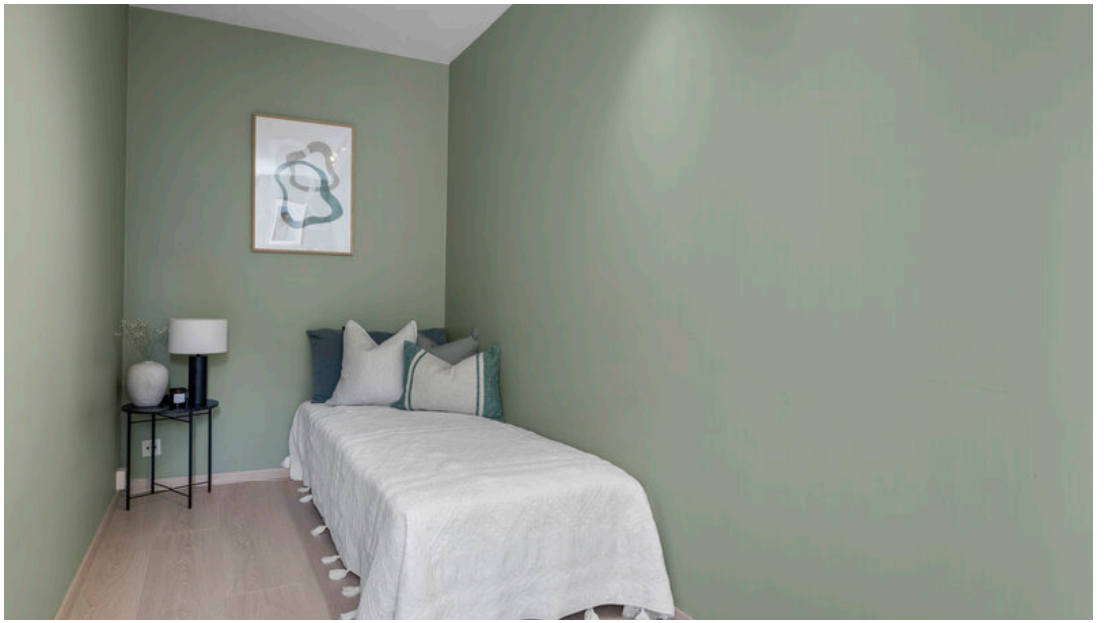


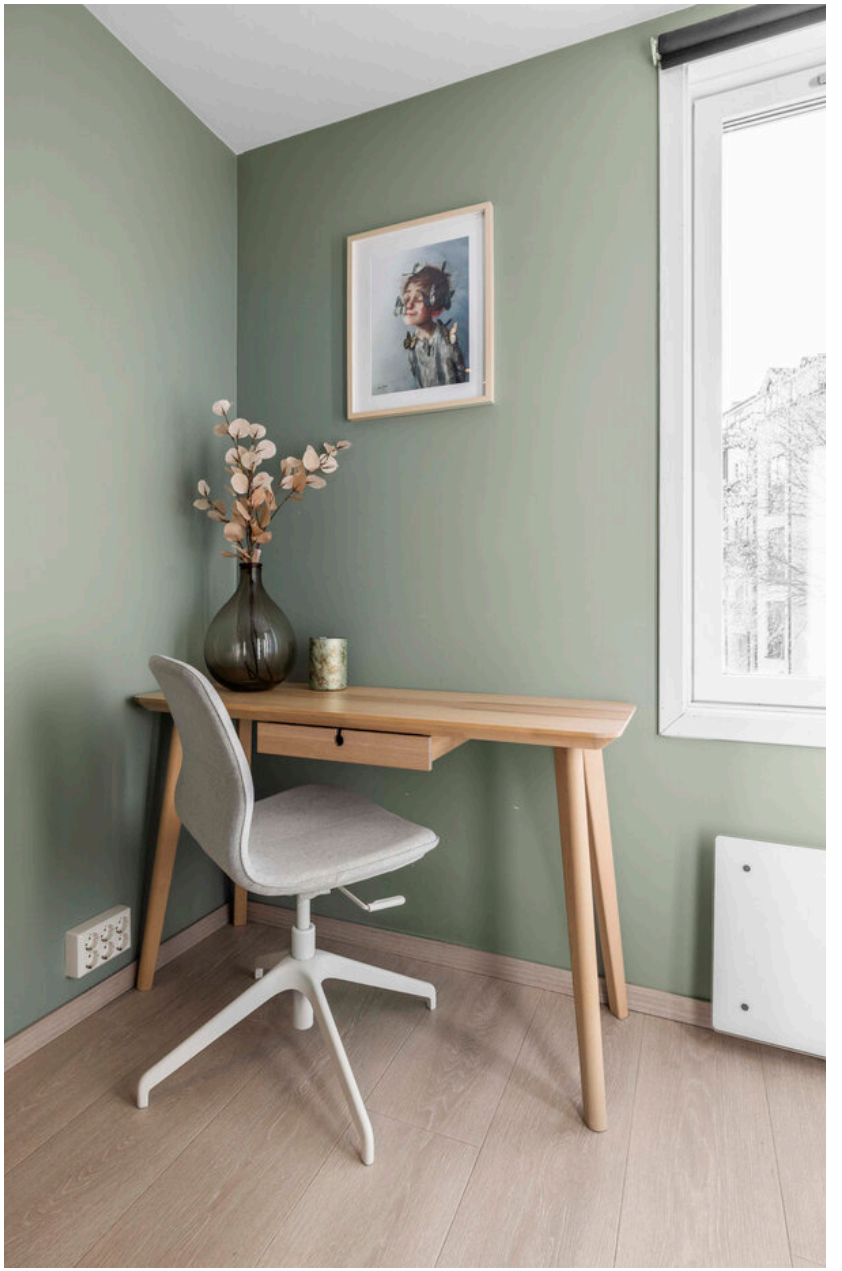




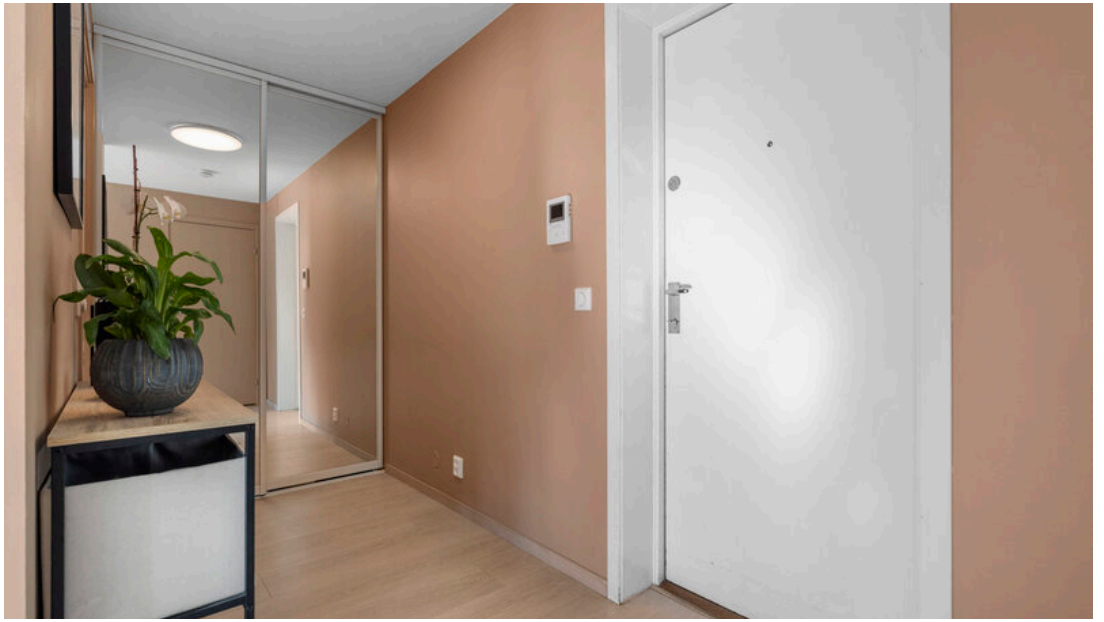


















Informasjon

Pilestredet 47C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0024/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Pilestredet 47C, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 464, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Borettslaget Pilestredet 47, org.nr. 950047909

Selgere
Chris André Ursin
Cecilie Holm

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
137 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 637 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr avklaring/bruk av forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 646 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 655 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 74 kvm

Beskrivelse:

Leilighet i 3.etasje
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, bad, bod, stue, to soverom og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 74 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Innhold

Boligen ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, bad, bod, stue, to soverom og kjøkken. Videre disponeres kjellerbod på ca. 5kvm.

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré med en praktisk garderobeløsning som sørger for god organisering. Her er det rikelig med plass til oppheng av yttertøy, plass til sko og tilbehør. Det er også en meget praktisk bod i tilknytning til entréen.

Stue:
Romslig og innbydende stue med god plass til en større sofa, sofabord og annet ønsket møblement. Fra stuen er det utgang til balkong på 8kvm som er vendt mot vest.

Kjøkken:
Tidsriktig kjøkken montert i 2020 med slette fronter og god plass til spisebord. Kjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate med nedfelt stålkum og platetopp, videre er det integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er avtrekk i platetopp med kullfilterventilator.

Soverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Godt med oppbevaring i romslig garderobe med speilfronter. Rommet har direkte adkomst til baderommet.

Soverom 2 passer utmerket som barnerom/kontor. Rommet er etablert ved å sette opp lettvegg i stuen.

Bad:
Romslig baderom med varmekabler og flislagt gulv. Badets ble i 2020 oppgradert med ny innredningen som benkeskap med nedfelt servant, badekar, regnfallsdusj og nytt blandebatteri. Videre er det speil med belysning, toalett, samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel under benkeplate.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andersen og Larsen rørleggerbedrift AS for montering av baderomsutstyr i oktober 2020; bytte av blandebatteri, montering av regnfallsdusj, badekar og servantskap med vask. Malt vegger og tak oktober 2020 ved egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ifølge egenerklæring fra 2020 står det at det var gjennomført kontroll av leiligheten, herunder bad, vann, sluk utført av SMG services (org.nr 997929004) i 2015.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg Installasjon AS. Arbeid gjennomført i 2020 og 2021. Byttet bunnskrue og ledning på ene fasen i sikringsskap. Montert komfyrvakt . Flyttet kurs platetopp og stekeovn. Samt en del mindre arbeid; Montert lys, oppgradert stikkontakter inne og ute, montert smart brytere stue og soverom m.m.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-tilsyn 14.06.2021 gjennomført av Rejlers Elsikkerhet AS (bestilt av Elvia). Avvik ble utbedret av
Fagerborg Installasjon AS 15.09.2021. Tilsynssak avsluttet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Garasjen har opplegg for lading, men parkeringsplass følger ikke med leiligheten. Legges tidvis ut plass for leie i garasjen.

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
Eventuell kommentar: Leiligheten er gjort om fra 2- roms til 3-roms ved at en del av stuen ble omgjort til ekstra soverom. Endring ble gjort høsten 2020 av Aplusshus AS

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll av ventilasjon i borettslaget (alle leiligheter + garasje) i mai 2022 med blant annet komplett rens av avtrekkskanal(er), rengjøring av ventil, luftmengdemåling og justering av ventiler.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Aplusshus AS høsten 2020; Lagd ekstra soverom, montert nytt kjøkken, montert skyvedørsgarderobe i gang, nytt gulv. Egeninnsats 2020: Sparkling og maling (inkl. tak) alle rom, Montert vegghengt skap på bad, montert Ikea (Pax) skap på hovedsoverom. Egeninnsats 2024: Beiset gulv og malt mur på balkong.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Tendens til sprekkdannelse på våtromsvegg ved badekaret ultimo 2024. I etterkant blitt pusset, sparklet og malt i området med sprekkdannelse for å unngå å utvikle skader.

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
Eventuell kommentar: Det ble gjennomført rehabiliteringsarbeid i garasjen i 2024, kontakt styret ved behov for nærmere informasjon.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Termisk brudd/sprekk i ene vinduet mot balkong på kjøkkenet. Forsikringssak, nytt vindu er bestilt og vil byttes innen få uker.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ble byttet defekt bunnskrue som følge av avvik ved el-tilsyn i 2021. Alt av det elektriske har fungert fint så lenge vi har bodd her.

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? Fremkommer fra salgsoppgave fra 2020. Antar at målinger er tatt i ifbm salg.

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
Jonas Haugane

Byggemåte
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:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989
UTVENDIG

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags glass, produsert i 2017 og 2018. Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør. Utgang fra stue til balkong på ca 8 kvm.

INNVENDIG
Gulv: Belegg i boden. Laminat i øvrige rom
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater
Etasjeskilleren i boligen er utført i betongdekke. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 10 mm i nivåforskjell i stuen.
Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte dører

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner
Det er malte gipsplater i våtsonen til dusjen. Det er tegn til tapét, men det er usikkert om dette er våtromstapét. Forventet levetid for våtromstapét er 7 år og forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
Konsekvens av uegnede materialer i våtsoner er blant annet: Manglende fuktsikring – Materialer som ikke er vanntette eller som ikke tåler fukt over tid, kan føre til vanninntrengning og skader i underliggende
konstruksjoner Risiko for økt fuktskader og råte – Hvis vann trenger inn i vegger eller gulv, kan det føre til mugg- og råtedannelse, som igjen kan svekke bygningens struktur. For å unngå disse problemene bør man bruke godkjente våtromsmaterialer, som keramiske fliser med korrekt membranløsning, og silikonfuger som tåler fukt og bevegelse

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Fall på gulvet mot sluk er ikke verifisert på grunn av badekarets plassering. Dette medfører usikkerhet rundt de nevnte punktene, spesielt med hensyn til fallforhold og høydeforskjellen mellom sluk og topp membran. Det anbefales å fjerne badekaret og kontrollere fall mot sluk. Ut ifra undersøkelsene bør det gjøres en vurdering av eventuelle tiltak. Utbedring av flis bør ses i sammengeng med oppussing av badet.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, usikkerhet rundt fallforhold og normal bruksslitasje.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluket er ikke kontrollert og membranen er derfor kun vurdert ut ifra alder. Alder er ukjent og det legges til grunn at membranen nærmer seg tid for utskifting. Forventet levetid for membran er ca. 20 år
Konsekvens/tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er uegnede materialer å dusjens våtsoner og derfor anbefales det å montere et dusjkabinett som midlertidig løsning inntil badet kan utbedres.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
For å lukke avviket må gulvet der det er vannskadet byttes.
Følgekonsekvens av vannskadet gulv:
- Løse og oppsprukne skjøter – Når laminat tar opp fukt, kan skjøtene mellom plankene løsne, noe som kan føre til sprekker og ujevnheter i gulvet.
- Heving og deformering – Laminatgulv består av flere lag, hvorav kjernen ofte er laget av spon eller HDF (høy densitet fiberplate). Når denne trekker til seg vann, kan gulvet svelle, krumme eller bølge.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Forventet brukstid for avløpsrør i plast er ca 50 år
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke funnet tilluftsventiler i stuen.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har

det.
Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

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.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Varmekabler på badet

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. 7 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 156,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, varmtvann, trappevask, betjening av andel fellesgjeld, felles kommunale avgifter, felles forsikringer og drift.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 900 460,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 601 840,- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt som kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med HomeNet som leverer bredbånd 1000/1000Mbit/s inkludert i f.kostnadene til 179,-. Hver enkelt beboer må selv tegne avtale med leverandør av TV/streaming løsning.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter. Pilestredet Nr.47 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950047909, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 214/464. Borettslaget er største aksjonær i sameiet Pilestredet 47 for sameiet vises til sameiets årsrapport og beretning som ligger vedlagt til informasjon. Sameiet er ansvarlig for ansvarlig for bygningen Pilestredet 47 inkl. garasje, herunder vedlikehold og vaktmestertjenesten. Eneste unntak er oppgangene og heis som kun er for borettslaget og dermed sorterer under borettslaget.

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 1987 og er på 1 272 m2. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Pilestredet Nr.47 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett - Denne avklares parallelt med salgsprosessen. Ta kontakt med megler OBOS eller megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 137 000,- pr. 01.02.2025

Lånenummer: HANBA1-94927075878
Type: Annuitet
Restsaldo: 8.020.661,-
Andel av restsaldo: 137.000,-
Restløpetid: 9 år 6 md.
Terminer pr. år: 12
Rente: Flytende 5,75% pr. 01.02.2025

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap (2023) viste er overskudd på kroner 203.898,-. For 2024 var det budsjettert med et overskudd kroner 270.916. Tallene for 2024 og budsjett for 2025 blir presentert på generalforsamling i avholdt i 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplass/barnehage i bakgården.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6656879

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 715 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentrumsnært boligområde på Bislett/Homansbyen. Her har du et rikt utvalg av fasiliteter rett utenfor døren, slik som apotek, dagligvarehandel og restauranter. Til tross for den sentrale beliggenheten ligger boligen i en rolig og hyggelig gate.

Nærområdet består av flere flotte parker som er åpen for byens befolkning. Få minutters gange tar deg til idylliske St. Hanshaugen park som byr på turmuligheter for store og små, sommerservering, fjordutsikt og mye mer. Parken har blitt et populært samlingspunkt på varme og solrike sommerdager. Scenen som ligger ved parkens festplass benyttes til ulike arrangementer som konserter

og utekino. Av andre rekreasjonsmuligheter ligger Pilestredet park, Slottsparken, Akerselva og Stensparken kun minutter fra boligen. Dette er den perfekte beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha kort avstand til grøntarealer.

Området har et godt utvalg av treningsfasiliteter, slik som Sats Bislett, Bislett bad, Bislett stadion og Gym Ila for å nevne noen. Nærområdet byr også på fotballbane, basketballbane og lekeplass. Av shoppingmuligheter ligger både Hegdehaugsveien, Bogstadveien og Karl Johan innen rekkevidde. Som Oslos mest kjente handlegater finner du det du kan tenke deg av servicetilbud her. Grünerløkka, Vulkan og Torggata ligger også innen gåavstand. Her finner du flere sjarmerende nisjebutikker, restauranter og kafeer.

Dagligvarehandel kan gjøres på Coop Mega, Rema 1000 eller døgnåpen Joker kun 300 meter fra boligen.

Av høyere utdanning ligger OsloMet kun noen minutters gange fra leiligheten. Veterinærhøgskolen og Tannlegehøyskolen ligger også like i nærheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Universitetet på Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Holdeplasser for offentlig kommunikasjon ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Buss og trikk vil ta deg nærmest dit du ønsker i Oslo. I tillegg er det gangavstand til Nationaltheatret som er et kollektivknutepunkt. Her finner du både buss, trikk, t-bane, tog og flytog. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 30.06.89. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes og det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Byggområdet for bolig - S--2937. 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

21.09.1989 - Dokumentnr: 64194 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4707/5370
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 250,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Veiledningstime trekkes av provisjon kr. 2 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 146 768,- 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 27. mars 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Woldsund, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45248711

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO

Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Pilestredet 47C

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

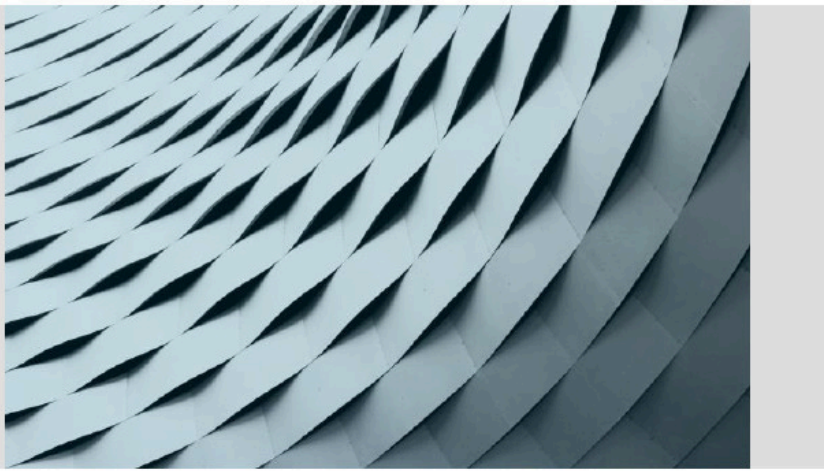
Pilestredet 47 C, 0350 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 464

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 Rapportdato: 07.03.2025 Oppdragsnr.: 22387-1070 Referansenummer: GB8298

Autorisert foretak: HAUGANE TAKST AS Sertifisert Takstingeniør: Jonas Haugane Vår ref:

Haugane Takst AS

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@haugane takst.no
970 23 636

Haugane Takst AS

Pilestredet 47 C, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 464
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Pilestredet 47 C, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 464
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

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 føren 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

Boligen, en del av et bygg fra 1989 med flere boenheter, har et bruksareal (BRA) på 74 m². Tilstandsrapporten peker på flere områder med normal slitasje samt noen avvik som krever tiltak.

Hovedfunn i rapporten:

Utvendig:
Vinduer (3-lags glass, fra 2017-2018) og dører er i tilfredsstillende stand.
Balkong på ca. 8 m² med betongkonstruksjon og terrassebord.
Rekkverket er 93 cm høyt, under dagens krav på 100 cm, men det er ikke krav om utbedring.

Innvendig:
Laminatgulv og malte overflater viser normal slitasje.
Mindre nivåforskjell i gulvet i stuen (10 mm), vurdert som innenfor akseptable toleranser.

Våtrom:
Badets alder er ukjent, men overflater består av malte vegger og flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er ikke kontrollert grunnet badekar.
Membranen er av ukjent alder og forventes å være nær slutten av sin levetid.
Uegnede materialer i dusjsonen øker risikoen for fuktskader.
Anbefales: Montering av dusjkabinett som midlertidig løsning og vurdering av full oppgradering av badet.

Kjøkken:
Innredning og overflater fremstår i god stand.
Kjøkkenventilator har kun kullfilter, og mekanisk avtrekk anbefales.
Fuktskader på kjøkkengulv er påvist – Vannskadet gulv bør skiftes på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner:
Kobber vannledninger og avløpsrør i plast har passert halvparten av forventet levetid.
Ventilasjon er mangelfull i enkelte rom, og veggventiler anbefales.
Sikringsskap med automatsikringer – anbefales elkontroll av autorisert installatør.
Brannsikkerhet: Boligen har brannvarsler og brannslukningsutstyr, ingen avvik rapportert.

Konklusjon:
Boligen har enkelte aldersrelaterte avvik, spesielt knyttet til bad og ventilasjon. Ingen akutte feil er avdekket, men det anbefales oppgradering av våtrom, ventilasjon og utskifting av kjøkkengulv.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags glass, produsert i 2017 og 2018.

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Utgang fra stue til balkong på ca 8 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Belegg i boden. Laminat i øvrige rom
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Etasjeskilleren i boligen er utført i betongdekke. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 10 mm i nivåforskjell i stuen.

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er ukjent alder på badet
Slette, malte vegger og himling
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm fra terskel og frem til badekaret. Badekaret kan ikke flyttes og fall til sluk er derfor ikke kontrollert.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk, kontrollert med papir mot ventil. Tilluft via spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microovn, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekranen er plassert i entreen.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Tilluft til bad via spalte under dørblad
Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

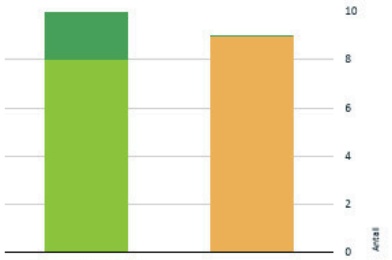
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger da megler foretar kontroll av disse

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 3. tasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. tasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. tasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3. tasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. tasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Byttet gulv Byttet kjøkken Malt overflater Montert skyvedørsgarderobe i entre og ny PAX garderobe på hovedsoverommet Ny baderomsinnredning
2024	Modernisering	Beiset gulvet og malt muren på balkongen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags glass, produsert i 2017 og 2018. Vinduene ble visuelt inspisert og kontrollert gjennom stikkprøver. Inspeksjonen inkluderte en vurdering av innsetningsdetaljer som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. I tillegg ble vinduenes plassering i veggen vurdert med hensyn til egnet vanntetting.

Det ble ikke identifisert vesentlig slitasje, skader eller punkterte glassruter som påvirker funksjonaliteten. Det understrekes at vinduer er en bygningsdel med naturlig forventet slitasje over tid og en begrenset levetid. Vinduenes nåværende tilstand vurderes som tilfredsstillende.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Det ble ikke påvist slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som påvirker funksjonaliteten negativt. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som naturlig utsettes for slitasje over tid og har en begrenset forventet levetid. Styret forutsettes å ha ansvaret for utbedring av dørene, og tilstandsgraden (TG) er vurdert basert på disse observasjonene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på ca 8 kvm. Konstruksjon av betong kledd med terrassebord. Rekkverk av stål og mur. Høyde på rekkverk er målt til 93 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav på minimum 100 cm.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Belegg i boden. Laminat i øvrige rom
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilleren i boligen er utført i betongdekke. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 10 mm i nivåforskjell i stuen.

Tilstandsrapport

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Oppvarming og romhøyde

Oppvarming:
Panelovner
Varmekabler

Romhøyde:
Det er målt 2,38 meter i stuen

VÅTROM

3. TASJE > BAD

Generell

Det er ukjent alder på badet

3. TASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Slette, malte vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er malte gipsplater i våtsonen til dusjen. Det er tegn til tapét, men det er usikkert om dette er våtromstapét. Forventet levetid for våtromstapét er 7 år og forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens av uegnede materialer i våtsoner er blant annet:
Manglende fuktsikring – Materialer som ikke er vanntette eller som ikke tåler fukt over tid, kan føre til vanninntrengning og skader i underliggende konstruksjoner
Risikofor økt fuktskader og råte – Hvis vann trenger inn i vegger eller gulv, kan det føre til mugg- og råtedannelse, som igjen kan svekke bygningens struktu

For å unngå disse problemene bør man bruke godkjente våtromsmaterialer, som keramiske fliser med korrekt membranløsning, og silikonfuger som tåler fukt og bevegelse

Pilestredet 47 C, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 464
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport



3. TASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm fra terskel og frem til badekaret. Badekaret kan ikke flyttes og fall til sluk er derfor ikke kontrollert.

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulvet mot sluk er ikke verifisert på grunn av badekarets plassering. Dette medfører usikkerhet rundt de nevnte punktene, spesielt med hensyn til fallforhold og høydeforskjellen mellom sluk og topp membran.

Det anbefales å fjerne badekaret og kontrollere fall mot sluk. Ut ifra undersøkelsene bør det gjøres en vurdering av eventuelle tiltak.
Utbedring av flis bør ses i sammengeng med oppussing av badet.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, usikkerhet rundt fallforhold og normal bruksslitasje.

3. TASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Badekaret kan ikke flyttes på og inspeksjon av sluk er derfor ikke mulig. Det anbefales å fjerne innredning og badekar slik at inspeksjon av sluk blir mulig.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

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

Sluket er ikke kontrollert og membranen er derfor kun vurdert ut ifra alder. Alder er ukjent og det legges til grunn at membranen nærmer seg tid for utskifting.
Forventet levetid for membran er ca 20 år

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er uegnede materialer å dusjens våtsoner og derfor anbefales det å montere et dusjkabinett som midlertidig løsning inntil badet kan utbedres.

3. TASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

3. TASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, kontrollert med papir mot ventil. Tilluft via spalte under dørbladet.

3. TASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da veggene er av mur. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier.

KJØKKEN

3. TASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microovn, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

For å lukke avviket må gulvet der det er vannskadet byttes.
Følgekonsekvens av vannskadet gulv:
- Løse og oppsprukne skjøter – Når laminat tar opp fukt, kan skjøtene mellom plankene løsne, noe som kan føre til sprekker og ujevnheter i gulvet.
- Heving og deformering – Laminatgulv består av flere lag, hvorav kjernen ofte er laget av spon eller HDF (høy densitet fiberplate). Når denne trekker til seg vann, kan gulvet svelle, krumme eller bølge.



3. TASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Pilestredet 47 C, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 464
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekranen er plassert i entreen.

Generelt om rørføringer: Rørføringer og tilstanden til rørene kan være utfordrende å vurdere fullstendig, da de i stor grad er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger. Røranlegget og berederen for varmtvann er ikke grundig vurdert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Risikomomenter som alder, fortetting og brudd kan forekomme i ethvert anlegg, men det ble ikke observert tegn til slike problemer på befaringens tidspunkt.

Eier opplyser at systemet fungerer som forventet.

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

Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Soilrøret er ikke vurdert da dette er styrets ansvar å utbedre.

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

Forventet brukstid for avløpsrør i plast er ca 50 år

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Tilluft til bad via spalte under dørblad

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke funnet tilluftsventiler i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

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 elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles

Tilstandsrapport

strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll). Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll hvert 5 år. Siste kontroll var i 2021



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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Pilestredet 47 C, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 464
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

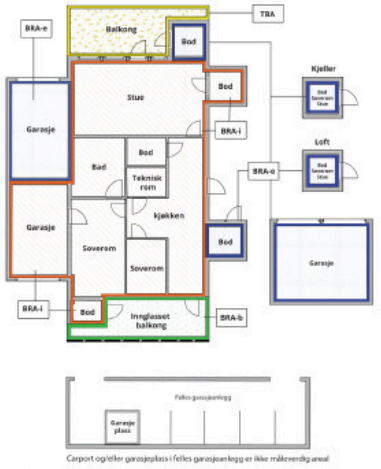
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 brannecelle 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.

Pilestredet 47 C, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 464
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. tasje	69	5		74	8
SUM	**69**	**5**			**8**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. tasje	Entré, Bad, Bod, Stue, To soverom, Kjøkken	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger da megler foretar kontroll av disse

Brannceller

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

Kommentar: Boligen er bygget før 2010, en periode hvor kravene til brannceller generelt ikke oppfylte dagens standarder. Det må derfor forventes avvik i forhold til nåværende krav. Det er viktig å merke seg at slike avvik ikke har tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Cecilie Holm Ursin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	464		0	1715.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet 47 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PILESTREDET 47 BORETTSLAG	950047909			Ursin Cecilie Holm, Ursin Chris Andre Holm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1989

Pilestredet 47 C, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 464
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegning			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Pilestredet 47 C, 0350 OSLO
Gnr 214 - Bnr 464
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 eiersøksjonsloven 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

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ursin, Chris Andre	9578-5998-4-2184605	2025-03-04 13:53:17
Holm, Cecilie	9578-5997-4-1978119	2025-03-06 21:19:48

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
4. mar. 2025

Oppdragsnummer
18-0024/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet 47C, 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Chris André Ursin, Cecilie Holm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2020

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: 6656879
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andersen og Larsen rørleggerbedrift AS for montering av baderomsutstyr i oktober 2020; bytte av blandebatteri, montering av regnfallsdusj, badekar og servantskap med vask. Malt vegger og tak oktober 2020 ved egeninnsats.

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

Eventuell kommentar: Ifølge egenerklæring fra 2020 står det at det var gjennomført kontroll av leiligheten, herunder bad, vann, sluk utført av SMG services (org.nr 997929004) i 2015.

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

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?

Nei

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagerborg Installasjon AS. Arbeid gjennomført i 2020 og 2021. Byttet bunnskrue og ledning på ene fasen i sikringsskap. Montert komfyrvakt . Flyttet kurs platetopp og stekeovn. Samt en del mindre arbeid; Montert lys, oppgradert stikkontakter inne og ute, montert smart brytere stue og soverom m.m.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn 14.06.2021 gjennomført av Rejlers Elsikkerhet AS (bestilt av Elvia). Avvik ble utbedret av Fagerborg Installasjon AS 15.09.2021. Tilsynssak avsluttet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Garasjen har opplegg for lading, men parkeringsplass følger ikke med leiligheten. Legges tidvis ut plass for leie i garasjen.

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

Eventuell kommentar: Leiligheten er gjort om fra 2- roms til 3-roms ved at en del av stuen ble omgjort til ekstra soverom. Endring ble gjort høsten 2020 av Aplusshus AS

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: Kontroll av ventilasjon i borettslaget (alle leiligheter + garasje) i mai 2022 med blant annet komplett rens av avtrekkskanal(er), rengjøring av ventil, luftmengdemåling og justering av ventiler.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Aplusshus AS høsten 2020; Lagd ekstra soverom, montert nytt kjøkken, montert skyvedørsgarderobe i gang, nytt gulv. Egeninnsats 2020: Sparkling og maling (inkl. tak) alle rom, Montert vegghengt skap på bad, montert Ikea (Pax) skap på hovedsoverom. Egeninnsats 2024: Beiset gulv og malt mur på balkong.

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?

Ja

Beskriv: Tendens til sprekkdannelse på våtromsvegg ved badekaret ultimo 2024. I etterkant blitt pusset, sparklet og malt i området med sprekkdannelse for å unngå å utvikle skader.

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

Eventuell kommentar: Det ble gjennomført rehabiliteringsarbeid i garasjen i 2024, kontakt styret ved behov for nærmere informasjon.

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

Ja

Beskriv: Termisk brudd/sprekk i ene vinduet mot balkong på kjøkkenet. Forsikringssak, nytt vindu er bestilt og vil byttes innen få uker.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble byttet defekt bunnskrue som følge av avvik ved el-tilsyn i 2021. Alt av det elektriske har fungert fint så lenge vi har bodd her.

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: Tilstandsrapport fra 2020 foreligger salgsoppgave fra da vi kjøpte leiligheten.

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? Fremkommer fra salgsoppgave fra 2020. Antar at målinger er tatt i ifbm salg.

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

Eventuell kommentar: Evt barnehage i bakgården.

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

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: 18-0024/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Holm, Cecilie	2025-03-06	Ursin, Chris Andre	2025-03-04

Identifikasjon: bankID Holm, Cecilie

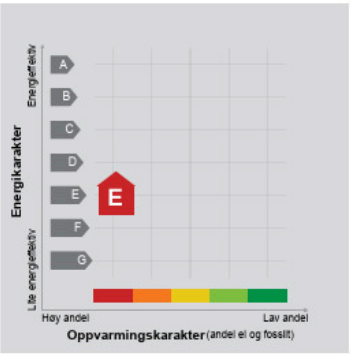
Identifikasjon: bankID Ursin, Chris Andre

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet 47C
Postnummer	0350
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	464
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81035636
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-85560
Dato	27.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

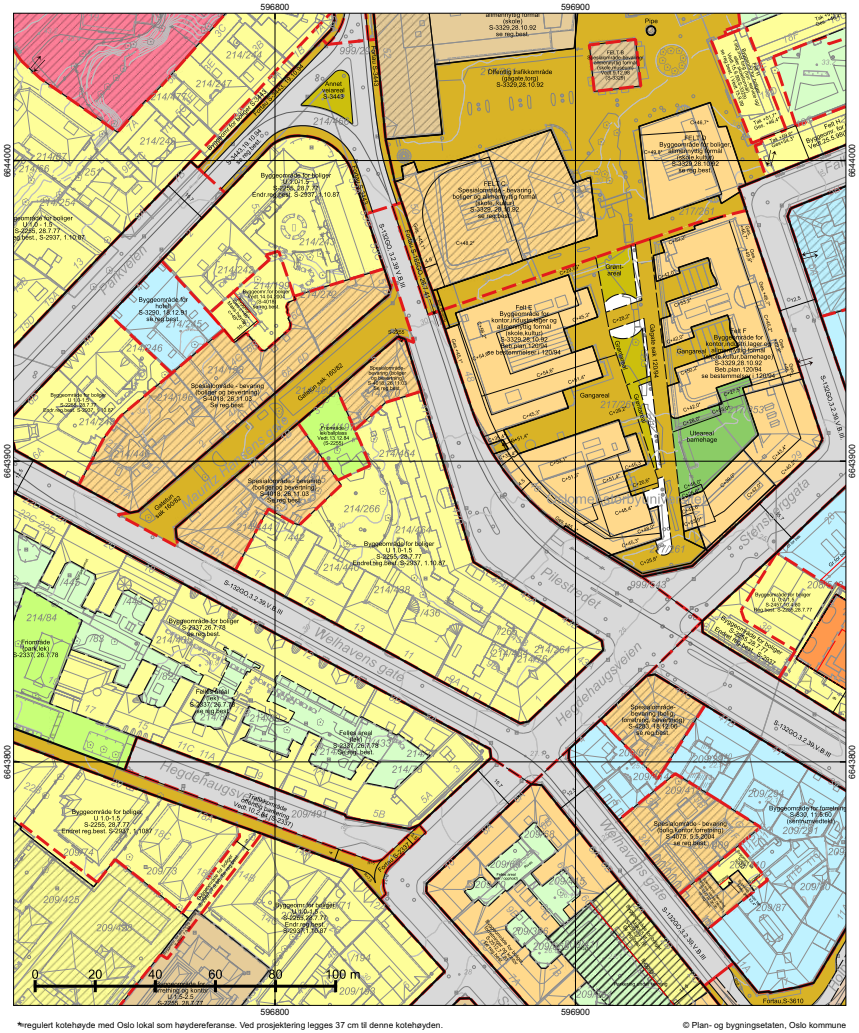
- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

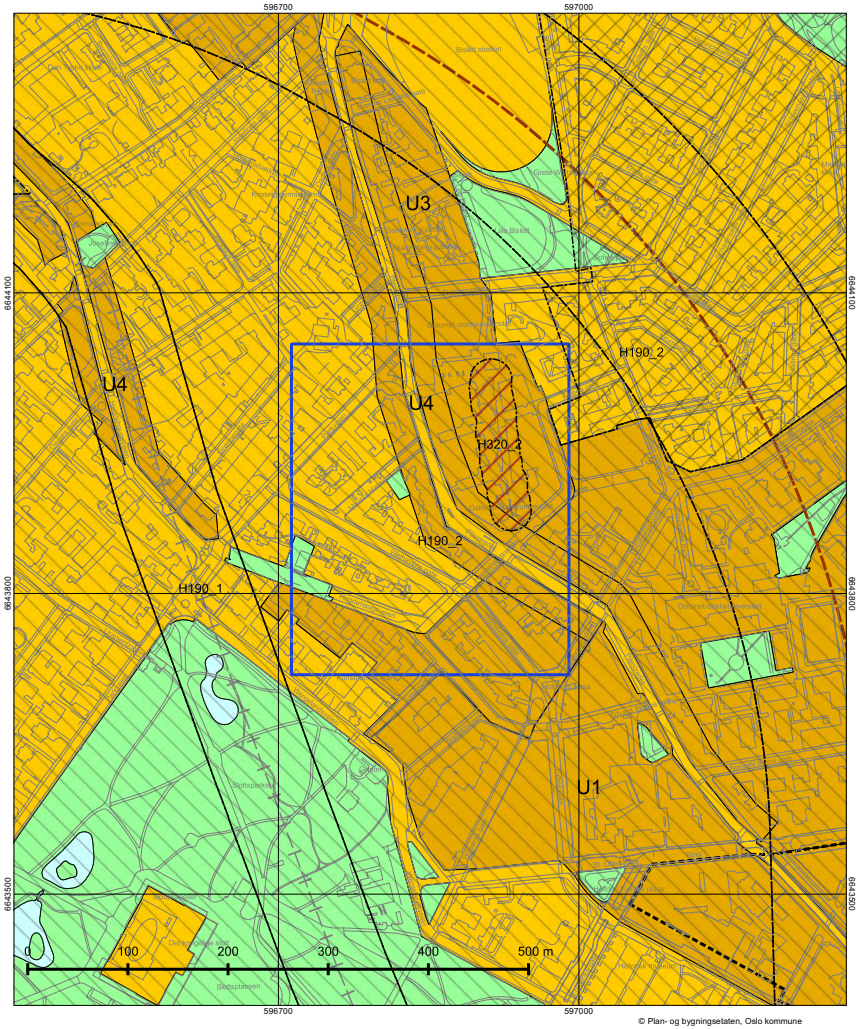
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327427/ 86506446
Deres ref.: 45269/ KRWO@MSNOP
Adresse: PILESTREDET 47C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/464

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327427/86506446
Deres ref.: 45269/ KRWO@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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 555
Pilestredet Nr.47 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Pilestredet Nr.47 Borettslag

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:
23. mai 2024 kl. 18:00, Lokale hos Lilleparken brl, Pilestredet 53.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Viktig med presis oppmøte!

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. Forslag 1 - Endring av husordensreglenes §2
8. Forslag 2 - Nytt avsnitt i husordensreglenes §8
9. Forslag 3 - Fullmakt om opprettelse av IN-ordning
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Pilestredet Nr.47 Borettslag

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

Svein Storjord 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

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitner ble Annette G. Bernstein og Bjarne Kind Hebnes foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Pilestredet 47 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 660 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 31 660.

Sak 7

Forslag 1 - Endring av husordensreglenes §2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en justering/innstamming av perioden for ro ifm. f.eks. støyende arbeider, som angitt i vedlegg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok endring av husordensreglenes §2 som foreslått.

Vedlegg

2. Forslag 1-2024 - Endring av husordensreglene § 2 (Ro).pdf

Sak 8

Forslag 2 - Nytt avsnitt i husordensreglenes §8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å ta tidligere styrevedtak knyttet til lading inn som et punkt i husordensreglene slik at det tydelig fremkommer for ettertiden, se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok nytt avsnitt i husordensreglenes §8 som foreslått.

Vedlegg

3. Forslag 2-2024 - Nytt avsnitt i husordensreglene §9 (Brannforebyggende).pdf

Sak 9

Forslag 3 - Fullmakt om opprettelse av IN-ordning

Forslag fremmet av:
Svein Storjord og Ellen-M. Storvik (4001)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Sameiet Pilestredet 47 står foran flere kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget, som største seksjonseier i sameiet, må innbetale større ekstrabeløp til sameiet. Dette utover den årlige betalingen av fellesutgifter som dekker sameiets løpende drift og normalt vedlikehold.

Dette medfører at borettslaget vil måtte øke sine låneopptak knyttet til større vedlikeholdsprosjekter, selv om oppspart egenkapital vil bli brukt så langt det er forsvarlig. I forbindelse med garasjerehabiliteringen må borettslaget øke gjelden med ca. 1,5 MNOK i 2024. I løpet av få år må taket skiftes, noe som vil bli et større prosjekt. Lån og renter blir som kjent belastet som en del av den enkeltes husleie, og husleien vil dermed øke utover dagens nivå.

Hovedargumentasjon for en ev. innføring av IN-ordning innebærer at

- andelseiere som ønsker det, kan nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, og dette vil da redusere eierens månedlige husleiekostnader

- andelseier som har tilstrekkelig kapital tilgjengelig selv vil normalt oppleve at nedbetaling er lønnsomt siden lånerenter alltid er høyere enn renter på sparing

- verdien på andelseiers bolig kan stige når det er mindre eller ingen fellesgjeld.

Beskrivelse av Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling

er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Pilestredet Nr.47 Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Forslagsstilleres vurdering av forslaget

Forslagsstiller har diskutert forslaget i styret, som er delt i sitt syn. Det er uansett kun generalforsamlingen som kan behandle og fatte et slikt vedtak. Forslagsstiller oppsummerer det i tråd med slikt det normalt vurderes av styrene som anbefaler forslaget:

Forslagsstiller kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en **eventuell** avtale om IN-ordning. Forslagsstiller mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som, etter en ev. innføring av ordningen, vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styrets innstilling

Styret er delt i sitt syn i denne saken og sender inn saken til generalforsamlingen for vurdering og avstemming.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 47 vedtar å gi styret i borettslaget fullmakt til å kunne gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld, på det tidspunktet styret finner dette riktig. Styret i borettslaget sørger da for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

4. IN Brosjyre.pdf
5. IN- avtale forretningsfører.pdf
6. IN- avtale andelseier_ eksempel.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Liv S. Halvorsen (47A) og Annette G. Bernstein (47B) er ikke på valg i 2024.

Roller og kandidater

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

- Svein Storjord

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

- Bjarne Kind Hebnes

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

- Andreas Norling

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Svein Storjord

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

- Bjarne Hebnes

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Bente Gry Opsahl

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

- Fred Archer

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Storjord	Pilestredet 47 C
Styremedlem	Annette Bernstein	Pilestredet 47 B
Styremedlem	Liv Sandnes Halvorsen	Pilestredet 47 A
Styremedlem	Bjarne Kind Hebnes	Pilestredet 47 C
Varamedlem	Bjørn-Erik Braaten	Vestbrynet 4 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Svein Storjord	Pilestredet 47 C
Varadelegert	
Bjarne Hebnes	Pilestredet 47 C

Valgkomiteen

Georges Gaspard	Pilestredet 47 C
Bente Gry Opsahl	Pilestredet 47 C

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan enklest kontaktes ved å sende en melding gjennom Vibbo, eller kan kontaktes på styret@pilestredet47.no En vil alltid få raskest svar ved å benytte disse kanalene.

Vibbo
Borettslagets nettsider finnes på https://vibbo.no/pilestredet47.
Vår egen adresse www.pilestredet47.no leder en også videre til Vibbo.

Der finnes informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no med mobiltelefonnummer registrert hos OBOS. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og informasjon publisert av styret. Det en også en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret, og styret anbefaler også at du bruker Vibbo-appen på din smarttelefon.

Gjennom Vibbo kan en bestille grillhjørnet på takterrassen og få automatisk bekreftelse. Bestillingsløsningen viser når det er ledig/reservert. Bookingløsningen fungerer godt. Vi minner om at en må slette bestillingen dersom en likevel ikke skal bruke grillhjørnet.

Generelle opplysninger om Pilestredet Nr.47 Borettslag
Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.
Pilestredet Nr.47 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950047909, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 214/464
Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 1987.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Pilestredet Nr.47 Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Borettslaget
F.o.m. 1.1.2023 ble de juridiske forholdene formalisert slik at Sameiet Pilestredet 47 er opprettet som egen enhet, hvor borettslaget er den største seksjonseieren i sameiet. Styrets arbeid i denne rapporten gjelder dermed kun for borettslagets styre. For sameiet vises til sameiets årsrapport og beretning som ligger vedlagt til informasjon. Sameiet er ansvarlig for ansvarlig for bygningen Pilestredet 47 inkl. garasje, herunder vedlikehold og vaktmestertjenesten. Eneste unntak er oppgangene og heis som kun er for borettslaget og dermed sorterer under borettslaget.

Styrets arbeid
I 2023 har styret avholdt 7 styremøter og behandlet 34 saker for borettslaget, hvor noen saker har vært behandlet mer enn en gang. I tillegg har styret hatt løpende kontakt med forretningsfører pr. telefon og e-post gjennom året. Samarbeidet med forretningsfører er akseptabelt selv om det enkelte ganger tar tid før vi får svar.

Styret har samarbeidet godt i perioden, og bruker OBOS sitt styreverktøy Styrerommet aktivt. Det sikrer en bedre kontinuitet for fremtidige styrer. Styrerommet er integrert med Vibbo-plattformen som benyttes til kommunikasjon med andelseiere og andre beboere.

Gjennomførte tiltak/styrets aktiviteter i 2023 omfatter bl.a.:

- Gjennomført oppdeling av økonomi, avtaler, budsjetter og regnskaper mellom borettslaget og sameiet mvf. 1.1.2023
- Inngått avtale med seksjonseier for næringsseksjonene mht. tilgang til og bruk av utearealene i bakgården.
- Gjennomført opprydding i feil oppføring av bruksenhetsnumre i borettslaget. Mange leiligheter hadde feil nr (nummeret som brukes f.eks. av brannvesen, ambulanse osv. f.eks. H0401). Disse er nå oppdatert hos Kartverket.
- I forbindelse med ovenstående oppgave ble det også oppdaget at det var feil i matrikkelen hos Oslo Kommune, plan og bygg, hvor flere leiligheter hadde feil areal og noen sto oppført som ikke bolig. Dette er nå korrigert.
- Elvia har hatt en revisjon av vår internkontroll, som bl.a. har ledet til noen strengere regler som f.eks. forbud mot lading av elsykler i sykkelrommene, oppdaterte rutiner m.m.

- Vår heisleverandør Starlift ble overtatt av KONE tidlig i 2023. De har en gjenstående oppgave med enkelte rutinemessige vedlikeholdsoppgaver som er blitt utsatt til 2024. Servicekontrakten med KONE løper ut 2025.
- Hatt møter og fulgt opp mot Frogner bydel om å få avsluttet basketspill på ballplassen i Mauritz Hansens gate, som ligger veldig nære 47C som er mest plaget med støy. Det er nå bekreftet at dette vil skje i 2024.
- Gjennomført vår- og høstdugnad som vanlig, samt et hyggelig lag i grillhjørnet for beboerne.
- Håndtering av andelseiernes ulike spørsmål og klager
- Sendt klage til Sporveien ifm. støy fra trikker som økte i 2023.
- Innhentet konkurrerende tilbud på vask og matteskift, men dagens leverandør var det rimeligste alternativet.
- Grønt-avtalen er avsluttet med Vaktmester Andersen.
- Oppfølging av økonomi og detaljert gjennomgang ved fastlegging av budsjett for 2024
- Startet vurdering av fremtidig TV-avtale som følge av at denne utløper sommeren 2024.
- Gitt tillatelse til Global Connect om å videreføre fiber fra vår garasje til nabobygg, mot at vi sikret at prisen på internett ikke kan endres utover konsumprisindeksen de neste tre årene. (Vi har en gunstig avtale.)

Borettslaget har begrenset vedlikeholdsansvar etter formaliseringen av sameiet. Vårt ansvar omfatter bl.a. heisene, som nevnt innledningsvis. Vedlagt ligger de få punktene som identifisert som aktuelle vedlikeholds-/forbedringspunkter for borettslaget. Når det gjelder øvrige utførte vedlikeholdspunkter og plan for fremtidig vedlikehold av bygget, vises det til sameiets årsrapport.

I den vedlagte oversikten over utførte tiltak senere år inngår nå kun de tiltak som gjelder ift. borettslaget. Tidligere vedlikeholdsprosjekter er overført sameiets rapport.

Styret vil imidlertid gjøre andelseierne oppmerksom på at sameiets vedlikeholdsbehov i perioden 2024-2030 kommer til å medføre krav om ekstrainnbetaling til sameiet utover de felleskostnader som sameiet innkrever fra borettslaget, som husleien bl.a. dekker inn.

Dette innebærer at borettslaget må gjennomføre ytterligere låneopptak for å delfinansiere dette i tillegg til at styret vil bruke det som er forsvarlig av borettslagets egenkapital. Dette vil uunngåelig resultere i høyere husleie. Samtidig er det å håpe på rentenedgang ila. annet halvår slik at belastningen blir lavere også ift. det lån borettslaget har i dag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. Kommunale avgifter (unntak eiendomsskatt) ligger på sameiet, til informasjon vises sameiets regnskap vises bak i årsrapporten.

Energikostnader
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. Energikostnader ligger på sameiet, til informasjon vises sameiets regnskap bak i årsrapporten.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet Nr.47 Borettslag. Forsikring ligger på sameiet, til informasjon vises sameiets regnskap bak i årsrapporten.

Lån
Pilestredet Nr.47 Borettslag har lån i Handelsbanken, Lånet har månedlige terminer og løper fram til 30.09.32. Per 10.04.24 er flytende rente på 5,94%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Etter etablering av et eget sameie der borettslaget inngår som samleseksjon bolig, har forretningsførerhonoraret blitt splittet, derfor reduksjon av borettslaget pris på forretningsførsel. Borettslaget betaler etter brøk sin andel av forretningsførsel også i sameiet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 9,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET PILESTREDET 47
Borettslaget er medeier i sameiet Sameie Pilestredet 47. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 47

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pilestredet 47 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET PILESTREDET 47
ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 780 957**	**1 732 149**	**1 780 957**	**1 355 054**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		203 898	727 914	553 998	270 916
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-628 446	-678 916	-659 000	-629 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 356	-190	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-425 904**	**48 808**	**-105 382**	**-358 084**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 355 054**	**1 780 957**	**1 675 575**	**996 970**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 391 732	2 062 254
Kortsiktig gjeld	-36 678	-281 297
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 355 054**	**1 780 957**

BORETTSLAGET PILESTREDET 47
ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 636 070	3 421 932	3 463 000	3 604 000
Andre inntekter	3	22 118	314 555	250 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 658 188**	**3 736 487**	**3 713 000**	**3 604 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 199	-13 212	-14 200	-4 464
Styrehonorar	5	-100 700	-93 700	-100 700	-31 660
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 000	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-96 390	-103 190	-96 390	-102 173
Konsulenthonorar	7	-8 938	-103 190	-15 000	-10 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-10 800
Drift og vedlikehold	8	-144 096	-908 787	-200 000	-200 000
Forsikringer		0	-167 530	0	0
Kommunale avgifter	9	-203 241	-497 244	0	0
Kostnader sameie	19	-2 073 228	0	-1 928 000	-2 066 387
Energi/fyring		0	-323 365	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-356 269	-305 965	-330 000	-374 000
Andre driftskostnader	10	-122 534	-279 880	-108 912	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 138 895**	**-2 814 862**	**-2 812 002**	**-2 928 484**
DRIFTSRESULTAT		**519 293**	**921 625**	**900 998**	**675 516**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 904	13 390	0	0
Finanskostnader	12	-351 299	-207 101	-347 000	-404 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-315 395**	**-193 711**	**-347 000**	**-404 600**
ÅRSRESULTAT		**203 898**	**727 914**	**553 998**	**270 916**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		203 898	727 914		

BORETTSLAGET PILESTREDET 47
ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 821 334	59 821 334
Tomt		4 928 666	4 928 666
Miljøbankkonto, øremerket		68 124	43 610
SUM ANLEGGSMIDLER		**64 818 124**	**64 793 610**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	14	0	4 529
Forskuddsbetalte kostnader		0	59 077
Andre kortsiktige fordringer		0	69 284
Driftskonto OBOS-banken		822 867	721 354
Sparekonto OBOS-banken		568 865	1 208 011
SUM OMLØPSMIDLER		**1 391 732**	**2 062 254**
SUM EIENDELER		**66 209 856**	**66 855 865**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		19 116 755	18 912 856
SUM EGENKAPITAL		**19 122 155**	**18 918 256**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 956 845	7 585 291
Borettsinnskudd	16	39 994 600	39 994 600
Annen langsiktig gjeld	17	33 000	33 000
Avsetning bomiljøtiltak		66 578	43 420
SUM LANGSIKTIG GJELD		**47 051 023**	**47 656 311**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 509	279 659
Påløpte renter		2 169	1 638
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 678**	**281 297**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 209 856**	**66 855 865**

Pantstillelse	18	50 374 600	50 374 600
Garantiansvar	19	49 339	0

Oslo, 11.04.2024
Styret i Borettslaget Pilestredet 47

Svein Storjord/s/ Annette Bernstein/s/ Liv Sandnes Halvorsen/s/

Bjarne Kind Hebnes/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 049 783
Eiendomsskatt	211 536
Forretningslokaler,	
Bike Brothers	144 764
Garasje	131 200
Bredbånd	103 104
Strøm elbil	2 000
Avregning el-bil	-6 317
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 636 070**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fortune Realty AS	14 132
Strøm el-bil	4 622
Nettinnbetalinger	3 364
SUM ANDRE INNTEKTER	**22 118**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 199
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 199**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 700.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 938
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 938**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-144 096**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-211 581
Vann- og avløpsavgift	8 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-203 241**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	863
Lyspærer og sikringer	-1 236
Vaktmestertjenester	-2 270
Renhold ved firmaer	-107 382
Andre fremmede tjenester	-1 294
Andre kontorkostnader	-828
Telefon, annet	-150
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-3 365
Avsetning tap på fordringer	-4 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-122 534**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 552
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 210
Andre renteinntekter	1 142
SUM FINANSINNTEKTER	**35 904**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-351 288
Renter på leverandørgjeld	-11
SUM FINANSKOSTNADER	**-351 299**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tilgang 1990	59 821 334
SUM BYGNINGER	**59 821 334**

Tomten ble kjøpt i 1987.
Gnr.214/bnr.464
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	4 424
Tap på krav	-4 424
SUM KUNDEFORDRINGER	**0**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,79 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 414 709	
Nedbetalt i år	628 446	
		-6 956 845
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 956 845**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1990	-39 994 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-39 994 600**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler, Biker Brothers	-33 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-33 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 994 600
Pantelån	6 956 845
TOTALT	**46 951 445**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	59 821 334
Tomt	4 928 666
TOTALT	**64 750 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 4707/5370 deler av Sameiet Pilestredet 47.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Pilestredet 47 som utgjør pr 31.12.23 kr 49.339,35.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet 47 vil iht prinsipp føres i regnskapet året etter i "andel egenkapital i fellesanlegg" 2024.

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Pilestredet 47 er inntatt i resultatregnskapet under posten resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra i år.

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold av oppganger/fellesområder og matteskift vinter
Borettslaget har avtale om med Vaktmester Andersen AS for disse to forholdene.

Parkering
Det er 32 leiligheter i borettslaget har garasjeplass, og bruk, omsetning mv. er regulert i våre vedtekter og husordensregler som alle plikter å følge.

Nøkkelbrikker og postkasseskilt
Brikker kan bestilles via skjema via våre sider på Vibbo. Brikkene betales og hentes hos R Bergersen Sikkerhet & Design i Sinsenveien 4.

Postkasseskilt bestilles av lokalt firma som angitt på postkassen. Styret ber alle beboere om å bruke skilt som angitt slik at det er likt og ser ordentlig ut.

Elektriker og rørlegger
Borettslaget har avtaler med Fagerborg installasjon AS og Sanitær og Varmevakta AS (sistnevnte har døgnvakt). Beboere får rabatt hos disse ved å oppgi borettslagets navn.

Se oppdatert informasjon om disse på Vibbo under tema leverandører.

Forsikring
Byggets forsikring; se også årsrapporten for sameiet.

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8592523. 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 (og andelseier via borettslaget) hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers (andelseiers) ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av husleie/felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av husleien. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av husleien.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad om bruksoverlating kan nå gjøres på Vibbo-portalen.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vedlikehold og rehabilitering – borettslaget

2022	Oppgradering markiser på takterrassen	
2021	Nye røykvarslere i boligene med 10 års batterilevetid	
2021	Utskifting heis B- og C-oppgang	
2020	Nytt porttelefonsystem	
2017 - 2018	Reparasjon/utskiftning på heis oppgang C	Skiftet simering på heismaskin pluss bremsebakker på heis oppgang C
2017 - 2018	Sjekk av brannsikring	Boligbrann As har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparat og rømningsluker i alle leiligheter.
2015 - 2016	Skiftet wirere i heisen i A og C-oppgang	
2014 - 2015	Nye røkvarslere,	samt pusset opp inngangsdører i alle leiligheter
2012 - 2013	Diverse vedlikehold	Startet arbeid med fylling av hull i bakgård. Fjernet all mose og ugress på stendekket i bakgård. Flislagt deler av takterrasse. Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrasse. Montert metallhjørneskinner i inngangspartier. Innkjøp av puter til benker/stoler, samt putekasse på takterrasse. Skiftet ut/ service på alle slokkeapparater i leiligheter. Fjernet kastanjetre i bakgården.
2010 - 2011	Diverse vedlikehold	Byttet utette lyskupler over balkongtak Oljet utemøbler Trimming av kastanjetre Innkjøp av gass og lavastener til gassgriller på takterrasse.
2009 - 2010	Diverse vedlikehold	Gjennomgått brannvarslingsanlegget og kontrollert brannslukningsapparater til beboere. Beplantet områder langs gjerdet mot Welhavens gate.

VEDLEGG – VEDLIKEHOLDSPLAN BORETTSLAGET

Bygningsdel	Tiltak	Pri.	Når
Heiser	Utføre nødvendige utbedringer basert på pålegg fra Heiskontrollen	1	2024
Dører	Elektriske dørpumper hoveddører	3	
Heis	Oppgradering/bytte 47A, ved behov/økt vedl.kost.	1	
Oppganger/fellesområder	Vurdere flislegging av fellesarealer i oppganger ekskl. trapper?	3	

SAMEIET PILESTREDET 47
ORG.NR. 930 546 763, KUNDENR. 1548

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 354 996	0	2 200 000	2 513 000
Ladeinntekter EL-bil		20 645	0	14 400	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 375 641**	**0**	**2 214 400**	**2 513 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-10 416
Styrehonorar		0	0	0	-73 874
Revisjonshonorar	3	-12 031	0	-8 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-46 529	0	-46 528	-48 854
Konsulenthonorar	4	-26 469	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-848 895	0	-650 000	-1 700 000
Forsikringer		-182 636	0	-180 000	-200 000
Kommunale avgifter	6	-419 738	0	-436 135	-501 790
Energi/fyring		-284 728	0	-340 000	-300 000
Andre driftskostnader	7	-177 456	0	-211 088	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 998 483**	**0**	**-1 886 751**	**-3 072 434**
DRIFTSRESULTAT		**377 159**	**0**	**327 649**	**-559 434**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 484	0	0	0
Finanskostnader	9	-30	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 454**	**0**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**379 613**	**0**	**327 649**	**-559 434**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		379 613			

SAMEIET PILESTREDET 47
ORG.NR. 930 546 763, KUNDENR. 1548

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		202 984	0
Andre kortsiktige fordringer	10	13 217	0
Driftskonto OBOS-banken		218 449	0
Sparekonto OBOS-banken		1 252	0
SUM OMLØPSMIDLER		**435 902**	**0**
SUM EIENDELER		**435 902**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		379 613	0
SUM EGENKAPITAL		**379 613**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		56 289	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**56 289**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**435 902**	**0**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2024
Styret i Sameiet Pilestredet 47

Svein Storjord/s/ Annette Bernstein/s/ Liv Sandnes Halvorsen/s/

Bjarne Hebnes/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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	1 942 028
Felleskostnader næring	272 368
Garasje bolig	131 200
Garasje næring	9 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 354 996**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 031.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 469
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 469**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-672 961
Drift/vedlikehold elektro	-18 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 490
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 567
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 314
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-117 735
Kostnader dugnader	-688
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-848 895**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-275 533
Renovasjonsavgift	-144 205
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-419 738**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 282
Driftsmateriell	-838
Lyspærer og sikringer	-3 442
Vaktmestertjenester	-156 392
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 975
Andre kontorkostnader	-3 533
Bank- og kortgebyr	-2 004
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-177 456**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 232
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 252
SUM FINANSINNTEKTER	**2 484**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	**-30**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter fra Charge365 som gjelder 2023, betaling mottatt i 2024	13 217
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 217**

Generalforsamling 2024 Borettslaget Pilestredet 47

Forslag nr 1

Forslagsstiller: Styret

Forslagets innhold:

Endring av husordensreglenes § 2 Ro

Dagens tekst:
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun skje mellom kl. 07.00 og 20.00 på hverdager og mellom 09.00-16.00 på lørdager

Foreslås endret til:
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun skje mellom kl. 08.00 og 18.00 på hverdager og mellom 10.00-15.00 på lørdager

Forslagstillers begrunnelse:

Styret ser behovet for at leiligheter blir renovert ettersom bygget er over 30 år gammelt, og det er naturlig at dette skjer bl.a. ifm. eiendomsoverdragelse.

Husordensreglene må følges ved både større og mindre arbeider, men styret er av den oppfatning at tidsrommet hvor støy tillates er for stort, og foreslår derfor av perioden på hverdager inkludert lørdag reduseres noe av hensyn til bokvaliteten i borettslaget.

Generalforsamling 2024 Borettslaget Pilestredet 47

Forslag nr 2

Forslagsstiller: Styret

Forslagets innhold:

Nytt avsnitt 2 i §8 i husordensreglenes punkt 9 Brannforebyggende sikkerhet

Det er ikke tillatt å lade elsykler i fellesområder inkludert sykkelboder. Dersom batteri er fastmontert eller på annen måte vanskeliggjør lading i egen leilighet kan elsykkel lades fra stikkontakt på vegg mot bakgård forutsatt at dette skjer på dagtid innenfor 08.00-21.00. Lading av sykkelbatterier bør ikke skje over natten, og dette er ikke tillatt dersom det ikke er noen til stede.

Lading av 12 volts batteri i biler skal fortrinnsvis lades av eier i egen leilighet/seksjon. Lading over natten i garasjen er ikke tillatt.

Forslagstillers begrunnelse:

Borettslag og sameie ble revidert og kontrollert ift. internkontroll og EL-sikkerhet i 2023. Dette foranlediger at styret tidligere har kommunisert regler knyttet til slik lading. Styret anser det som hensiktsmessig at disse inntas i husordensreglene, som er grunnlaget for forslaget.

OBOS

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS konsernet. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller Borettslagenes Sikringsfond.
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i lagets generalforsamling.
- Maksimalt to låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen.

Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS.
- Avtale mellom borettslaget og långiveren.
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. (administreres av OBOS)

Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted inntil to ganger per år, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån.
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale.
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato.

Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.[1]

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

1
Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

OBOS

Spørsmål om IN-ordningen kan rettes til:
OBOS
Hammersborg torg 1
Postboks 6666 St Olavs plass
0129 Oslo

Telefon: 02233 Faks: 22 86 56 62
E-post: forvaltningsavdelingen@obos.no
www.obos.no

AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Pilestredet Nr.47 Borettslag - org.nr 950047909 (heretter Borettslaget), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass,Oslo.

§ 1.
Bakgrunn og formål

Borettslaget har Dato besluttet at borettslaget skal inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell innbetaling av Fellesgjeld (IN-avtale) for borettslagets andelseiere. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av Fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2.
Krav til låneforhold for borettslaget

Det settes krav til at borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. OBOS Eiendomsforvaltning AS kan bistå borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks avtale med OBOS Factoring AS eller Borettslagenes Sikringsordning AS).

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 4 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan normalt ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon
2. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.

§ 3.

Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjeld overfor borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtaler på vegne av borettslaget med borettslagets kreditorer og andelseiere for å gjennomføre denne IN-avtalen.

§ 4.

Krav til innbetaling fra andelseier.

For gjennomføring av denne avtale vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av Fellesgjelden ved avtalte terminforfall (lån med flytende rente), to ganger pr år/halvårlig.
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert renteregueringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling pr. låneforhold er kr 60 000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være OBOS Eiendomsforvaltning AS i hende senest 10 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- andelseier må betale et etableringsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS for inngåelse av IN-avtale

§ 5.

Begrensninger i borettslagets låneopptak, refinansiering m.v

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid, avtale avdragsfrihet eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen.

Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

§ 6.

Sikkerhet

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på borettslagets eiendom.

§ 7.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har OBOS Eiendomsforvaltning AS krav på et vederlag stort p.t. kr 31 750,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog p.t minimum kr 12 000 og maksimum kr 18 000,- pr. lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Vederlag for OBOS Eiendomsforvaltning AS arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale. Borettslaget har fått seg forelagt alle avtaledokumenter knyttet til individualisering av Fellesgjeld.

§ 8.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtale opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

§ 9.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den Dato 20År

for OBOS Eiendomsforvaltning AS for Pilestredet Nr.47 Borettslag

....

AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Borettslaget Pilestredet Nr.47 Borettslag (selskap nr. 0555), adresse c/o Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Borettslaget)

og

andelseier(e) _____(heretter kalt andelseier(ne)) til andel nr. ___med borett til bolig _____ i Borettslaget.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS hvorigjennom det samtykkes til at borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi andelseier(e) adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets Fellesgjeld knyttet til andelseier(ne)s bolig. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier(e) ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseier(ne) få et regresskrav mot Borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 2.

Andelseier(ne)s forpliktelser og rettigheter

Andelseier(ne) gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjelden iht. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver. Det forutsettes at andelseier er à jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseier(ne)s betaling går til direkte innbetaling på borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseier(ne)s regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier(ne) kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 60 000,- pr. terminforfallstidspunkt pr. låneforhold, to ganger pr år/halvårlig unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseier(ne)s innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS minimum 10 dager før terminforfall. Andelseier(ne) skal kontakte OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ rådgiver eiendomsforvaltning forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt betalingsinformasjon på sms/e-post.
OBOS Eiendomsforvaltning AS besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseierne helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets långiver. Andelseier(ne) kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke (innfrielse) innbetaling av Fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseier(ne). Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier(ne).

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 3.

Borettslagets forpliktelser

Dersom borettslaget har avtale om IN for flere lån, kan andelseier(ne) selv velge hvilke lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales borettslagets långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier(ne) få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier(ne) motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at de(n) innbetalende andelseier(e) blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS § 5.

§ 4.

Sikkerhet

Ved innbetaling overfor borettslagets långiver, vil OBOS Eiendomsforvaltning AS kreve oversendelse av kvittering fra Långiver, hvor Långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett. Andelseier(ne)s regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.
Andelseier(e) vil motta en bekreftelse på innbetalingen.
Andelseier(ne) gir OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å inngå avtale med Långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av andelseier(ne) og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantedokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak iht. lov om Borettslag § 8-9.

Andelseier(ne) gir herved OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen som långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

OBOS Eiendomsforvaltning AS holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader, samt inntrederett i Långivers panterett.
Andelseier(ne) er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.

§ 5.

Overføring av andel i borettslaget

Dersom andelseieren(ne) overfører andelen i borettslaget, overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtale.

§ 6.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseier(ne) p.t. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales ved etablering av avtalen.

§ 7.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst.
Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

Andelseier(ne) er innforstått med at ved skifte av forretningsfører vil borettslagets avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS opphøre slik at alle forpliktelser som påhviler OBOS Eiendomsforvaltning AS i forbindelse med IN-avtalen opphører.

§ 8.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, den Dato

---------- ----------

Borettslaget v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS Andelseier(ne)

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
Selskapsnummer: 555 **Selskapsnavn:** Pilestredet Nr 47 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Pilestredet Nr.47 Borettslag

Organisasjonsnummer: 950047909
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Lokale hos Lilleparken brl, Pilestredet 53.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:
Svein Storjord er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitner ble Annette G. Bernstein og Bjarne Kind Hebnes foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 660 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 31 660.
✓ **Vedtatt.**

7. Forslag 1 - Endring av husordensreglenes §2

Styret foreslår en justering/innstamming av perioden for ro ifm. f.eks. støyende arbeider.

Endring av husordensreglenes § 2 Ro

Dagens tekst: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun skje mellom kl. 07.00 og 20.00 på hverdager og mellom 09.00-16.00 på lørdager

Foreslås endret til: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun skje mellom kl. 08.00 og 18.00 på hverdager og mellom 10.00-15.00 på lørdager

Forslagstillers begrunnelse: Styret ser behovet for at leiligheter blir renovert ettersom bygget er over 30 år gammelt, og det er naturlig at dette skjer bl.a. ifm. eiendomsoverdragelse. Husordensreglene må følges ved både større og mindre arbeider, men styret er av den oppfatning at tidsrommet hvor støy tillates er for stort, og foreslår derfor av perioden på hverdager inkludert lørdag reduseres noe av hensyn til bokvaliteten i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag 2 - Nytt avsnitt i husordensreglenes §8

Styret foreslår å ta tidligere styrevedtak knyttet til lading inn som et punkt i husordensreglene slik at det tydelig fremkommer for ettertiden, se vedlegg.

Nytt avsnitt 2 i §8 i husordensreglenes punkt 9 Brannforebyggende sikkerhet

Det er ikke tillatt å lade elsykler i fellesområder inkludert sykkelboder. Dersom batteri er fastmontert eller på annen måte vanskeliggjør lading i egen leilighet kan elsykkel lades fra stikkontakt på vegg mot bakgård forutsatt at dette skjer på dagtid innenfor 08.00-21.00.

Lading av sykkelbatterier bør ikke skje over natten, og dette er ikke tillatt dersom det ikke er noen til stede. Lading av 12 volts batteri i biler skal fortrinnsvis lades av eier i egen leilighet/seksjon. Lading over natten i garasjen er ikke tillatt. Forslagstillers begrunnelse:

Borettslag og sameie ble revidert og kontrollert ift. internkontroll og EL-sikkerhet i 2023. Dette foranlediger at styret tidligere har kommunisert regler knyttet til slik lading. Styret anser det som hensiktsmessig at disse inntas i husordensreglene, som er grunnlaget for forslaget

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtok nytt avsnitt i husordensreglenes §8 som foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag 3 - Fullmakt om opprettelse av IN-ordning

Fremmet av: Svein Storjord og Ellen-M. Storvik (4001)

Bakgrunn
Sameiet Pilestredet 47 står foran flere kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget, som største seksjonseier i sameiet, må innbetale større ekstrabeløp til sameiet. Dette utover den årlige betalingen av fellesutgifter som dekker sameiets løpende drift og normalt vedlikehold.

Dette medfører at borettslaget vil måtte øke sine låneopptak knyttet til større vedlikeholdsprosjekter, selv om oppspart egenkapital vil bli brukt så langt det er forsvarlig. I forbindelse med garasjerehabiliteringen må borettslaget øke gjelden med ca. 1,5 MNOK i 2024. I løpet av få år må taket skiftes, noe som vil bli et større prosjekt. Lån og renter blir som kjent belastet som en del av den enkeltes husleie, og husleien vil dermed øke utover dagens nivå.

Hovedargumentasjon for en ev. innføring av IN-ordning innebærer at

- andelseiere som ønsker det, kan nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, og dette vil da redusere eierens månedlige husleiekostnader

- andelseier som har tilstrekkelig kapital tilgjengelig selv vil normalt oppleve at nedbetaling er lønnsomt siden lånerenter alltid er høyere enn renter på sparing

- verdien på andelseiers bolig kan stige når det er mindre eller ingen fellesgjeld.

Beskrivelse av Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Pilestredet Nr.47 Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Forslagsstilleres vurdering av forslaget

Forslagsstiller har diskutert forslaget i styret, som er delt i sitt syn. Det er uansett kun generalforsamlingen som kan behandle og fatte et slikt vedtak. Forslagsstiller oppsummerer det i tråd med slikt det normalt vurderes av styrene som anbefaler forslaget:

Forslagsstiller kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en **eventuell** avtale om IN-ordning. Forslagsstiller mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som, etter en ev. innføring av ordningen, vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styrets innstilling
Styret er delt i sitt syn i denne saken og sender inn saken til generalforsamlingen for vurdering og avstemming.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Liv S. Halvorsen (47A) og Annette G. Bernstein (47B) er ikke på valg i 2024.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Svein Storjord

Følgende stilte til valg:
Svein Storjord

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjarne Kind Hebnes

Følgende stilte til valg:
Bjarne Kind Hebnes

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Norling

Følgende stilte til valg:
Andreas Norling

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Svein Storjord

Følgende stilte til valg:
Svein Storjord

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjarne Hebnes

Følgende stilte til valg:
Bjarne Hebnes

12. Valg av valgkomité

Leder (1 år)
Følgende ble valgt:
Bente Gry Opsahl

Følgende stilte til valg:
Bente Gry Opsahl

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Fred Archer

Følgende stilte til valg:
Fred Archer

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET PILESTREDET 47

(Sist vedtatt i ord. generalforsamling 23.05.2024)

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at låsbare dører i fellesområder/-rom og ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å slippe inn uvedkommende i gården og en må gå ned for å forsikre seg om identiteten på personer som ber om å komme inn f.eks. ifm. oppdrag i gården.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene inkl. garasjen.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun skje mellom kl. 07.00 og 20.00 på hverdager og mellom 09.00-16.00 på lørdager. På søndager og helligdager er støyende arbeider ikke tillatt.

Omfattende, vedvarende og støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som andelseier skal utføre eller la utføre, skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd hvis mulig. Samtlige naboer som vil bli berørt skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom. Arbeider av denne art skal bare utføres innenfor tiden 08.00-16.00 mandag-fredag.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i bakgården, oppganger eller andre fellesområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger korridorer eller på takterrassen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering - garasjeanlegg

Parkering skal skje på andelseiers p-plass i felles garasjeanlegg for andelseiere som har bruksrett til garasjeplass. Den enkelte er ansvarlig å holde sin plass ryddig og ren. Utover bil/mc på parkeringsplass tillates kun lagring av fire dekk og ev. takboks. Andelseiere med parkeringsplass må også følge ev. andre bestemmelser som blir vedtatt for garasjeanlegget.

§ 5. Rensing av sluk på balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong til enhver tid holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppelrom er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes annet avfall i søppelrommene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Tilsvarende gjelder kabel-tv og internett/fiber.

Gården har felles, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjonsluker må ikke tettes da dette forårsaker ubalanse i ventilasjonssystemet. Det er av samme årsak ***IKKE TILLATT å montere kjøkkenvifter med motorisert avtrekk***, kun avtrekksvifte for fellesavtrekk.

Det kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp, elektrisitet. kabel-TV og fiberkabling, dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Brannslukningsapparat og røykvarsler finnes i leilighetene. Disse er borettslagets eiendom, og skal derfor ikke fjernes fra leilighetene. Andelseier/beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere[1] minst en gang pr. år. Ved behov for nødvendig vedlikehold av utstyret (f.eks. etterfylling av brannslokkingsapparatet) meldes dette til styret som vil sørge for at forskriftsmessig utbedring foretas.

Det er ikke tillat å lade elsykler i fellesområder inkludert sykkelboder. Dersom batteri er fastmontert eller på annen måte vanskeliggjør lading i egen leilighet kan elsykkel lades fra stikkontakt på vegg mot bakgård forutsatt at dette skjer på dagtid innenfor 08.00-21.00. Lading av sykkelbaterier bør ikke skje over natten, og dette er ikke tillat dersom det ikke er noen til stede. Lading av 12 volts batteri i biler skal fortrinnsvis lades av eier i egen leilighet/seksjon. Lading over natten i garasjen er ikke tillatt.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11. Andre forhold

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke brukes til risting av tepper, sengetøy m.v. Barnesikringene som er montert på balkongene skal ikke demonteres og det er eiers ansvar at disse er på plass.

Oppvaskmaskin eller vaskemaskin skal ikke kobles til varmtvannsuttak.

Det er forbudt å spyle eller på annen måte bruke store vannmengder på balkongene.

Alle rom skal holdes oppvarmet, også ved ferier/fravær slik at det ikke oppstår risiko for at rørledninger skal fryse.

§ 12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplass/barnehage i bakgården.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

[1] Batteri i brannalarm montert i 2021 varer i 10 år og skal ikke byttes av andelseier/beboer.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

..... , den ..... !.....Andelseiers underskrift: .....

..... , den .....!.....Medeiers underskrift: .....

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av .....

.....

Oslo, den ..... !.....Styrets leder: .....

Vedtekter

for Borettslaget Pilestredet 47, org nr 950047909.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.07. Sist endret på generalforsamling 04.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Pilestredet 47 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett

til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elektriske kjøretøy
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass i borettslagets garasje, har rett til å sette opp ladepunkt for elektrisk kjøretøy i tilknytning til sin parkeringsplass. Andelseier må bestille lader og montering via styret, som bestiller dette fra borettslagets leverandør.

(2) Kostnader til lader og montering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(3) Andelseier som benytter borettslagets infrastruktur for lading plikter å følge borettslagets til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av infrastrukturen.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Garasjer

6-1 Generelt
(1) Borettslaget disponerer 32 plasser i garasjeanlegg tilhørende Sameiet Pilestredet 47. Kun andelseiere i Borettslaget Pilestredet 47 kan være innehavere av bruksrettigheter til disse plassene. En andelseier kan kun ha bruksrett til én garasjeplass.

(2) Borettslagets garasjeplasser disponeres eksklusivt av de som har bruksrettigheter til plassene. Det fremgår av egen liste hvilken andel som er tilknyttet de ulike

plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendring, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(3) Salg, utleie og/eller bytte av plasser må alltid meldes til styret/forretningsfører.

(4) Styret kan fastsette vanlige bruksregler for garasjeplassene.

6-2 Salg av plasser
Flytter bruksrettshaver internt i borettslaget, følger garasjen leiligheten og ikke medlemmet. Om medlemmet ønsker det, kan garasjen likevel følge medlemmet om vilkårene for salg oppfylles. Flytter bruksrettshaver ut av borettslaget følger garasjen leiligheten. Bruksretten kan selges til andre andelseiere i borettslaget som ikke allerede har bruksrett til garasjeplass på følgende vilkår:

- Prisfastsettelse og oppgjør er et forhold mellom kjøper og selger.

- Standardavtale må benyttes. Selger skal uten opphold oversende kopi av inngått kontrakt til styret for godkjenning av overføring. Etter styrets godkjenning og forretningsførers omregistrering er overføringen av bruksretten fullført.

- Kjøper faktureres et behandlingsgebyr for forretningsførers arbeid med overføringen av bruksretten.

6-3 Utleie av plasser
Utleie eller utlån av garasjeplasser er kun tillatt internt i borettslaget, og skal meldes styret med informasjon om leietager og leieperiode. Fremleie er ikke tillatt. Leieavtalen opphører automatisk ved utflyttingstidspunkt dersom en av avtalepartene selger eller flytter fra borettslaget.

6-4 Kostnader
Andelseier med bruksrett til garasjeplass plikter å betale månedlige felleskostnader knyttet til vedlikehold og drift av garasjeanlegget. Felleskostnadene fastsettes av styret. Kostnadene fordeles mellom bruksrettshaverne med en lik del per garasjeplass.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

7-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

8-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre styremedlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av leder og ett medlem til valgkomité med funksjonstid på ett år, etter innstilling fra styret
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Forsikringer
Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseierens leilighet, herunder fra forhold som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt, skal dekkes av andelseieren. I tilfeller der skade skyldes forhold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt skal borettslaget dekke egenandelen. Andelseier er selv ansvarlig for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 PILESTREDET 47 BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER
à jour pr: 04.04.2022

Leilighets nr.	Andels nr.	Garasjeplass	Merknad	
2001	1	31		
2004	4	5		
2007	7	13		
3001	9	33		
3003	11	6		
3006	14	25		
3007	15	17		
4002	19	4		
4003	20	10		
4005	22	12		
4006	23	11		
4007	24	16		
4009	26	22		
5004	30	9		
5006	32	26		
5007	33	15		
6001	36	35		
6002	37	32		
6003	38	34		
6004	39	8		
6006	41	27		
6007	42	14		
6008	43	23		
6009	44	21		
7001	45	36		
7003	47	3		
7004	48	7		
7006	50	28		
7007	51	18		
7008	52	24		
7009	53	19		
8009	54	20		

Næringsseksjonene i Sameiet Pilestredet 47 har bruksrett til plassene 1, 2, 29 og 30. Disse kan ikke omsettes til borettslagets andelseiere uten ev. vedtektsendring i sameiet som regulerer dette. Borettslaget har samlet bruksrett til 32 plasser, disse kan omsettes internt i borettslaget iht. vedtekter av 04.04.2022.

Pilestredet 47C

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 207 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	3 min 0.2 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km

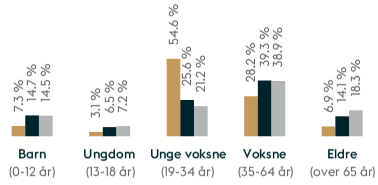
Offentlig transport

Frydenlund	Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.1 km
Frydenlund	Linje 17, 18, 19	2 min 0.1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	27 min 2 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år)	43 barn	2 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	3 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holbergsplass/Høgskolen	2 048	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

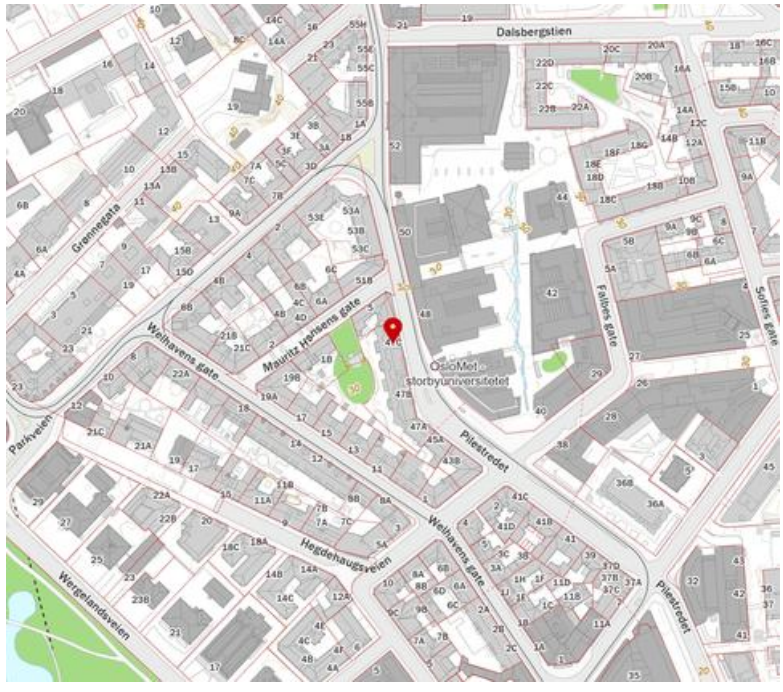
Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	1 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	5 min
SATS Bislett	6 min
Treningshuset	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 18-0024/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Pilestredet 47C 0350 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 464, snr 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