NORDVIK

Pilestredet 43A

3 soverom | 90 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Pilestredet 43A - Andel 8

Innhold

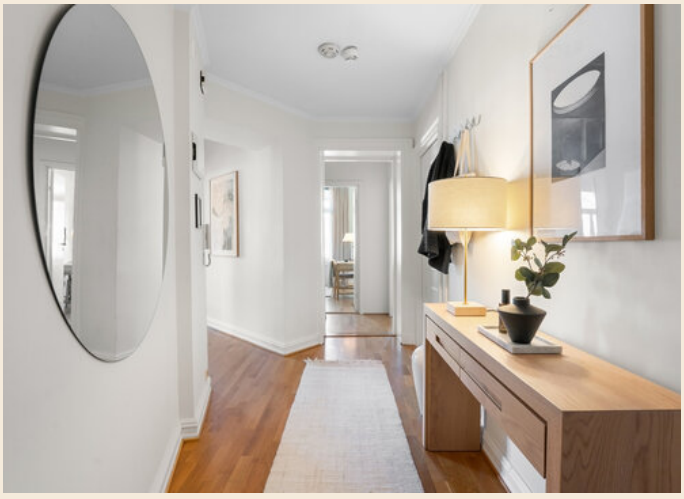
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Vedlegg
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk og lys 4-roms hjørneleilighet med god takhøyde, sentral beliggenhet og store rom. Stukkatur. Stort potensial.

Prisantydning	**7 750 000,-**
Omkostninger	**207 340,-**
Totalpris	**7 957 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 668,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Pilestredet 43 A – En klassisk og innholdsrik 4-roms hjørneleilighet i 3. etasje, sentralt beliggende rett ved OsloMet og Slottsparken. Perfekt for bokollektiv

Boligen har en god planløsning med entré/gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom. Hjørneplasseringen gir lysinnslipp fra flere retninger, mens generøs takhøyde, stukkatur og store vindusflater sørger for å skape det klassiske preget fra 1890-tallet.

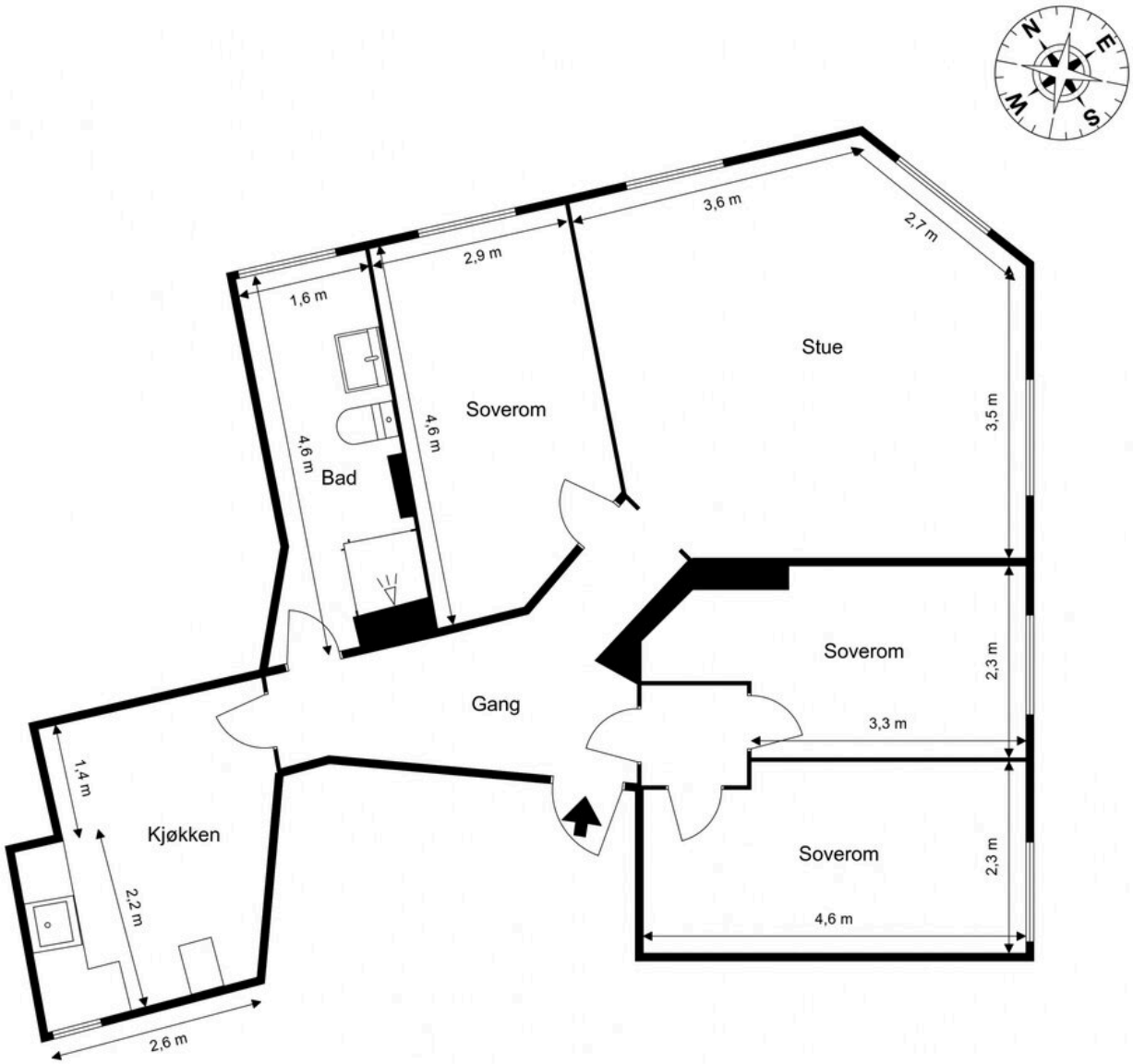
Verdt å merke seg:

- Lys og luftig
- 3 gode soverom
- Generøs takhøyde
- 1 ekstern disp. bod
- Klassiske særpreg
- Lysinnslipp fra flere retninger
- Buss og trikk like ved
- Nær OsloMet, sentrum og Bogstadveien
- Kort vei til bl.a Pilestredet Park, Slottsparken og St. Hanshaugenparken

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

Pilestredet 43A - Andel 8
3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






NIVERSITETET
FRYD












VINCENT VAN GOGH























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0319/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pilestredet 43A - Andel 8, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 264, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Pilestredet 43 Borettslag, org.nr. 936194451

Selger
Meva Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
7 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
5 000,- (Andelskapital som er lagt ut ifbm. stiftelsen av brl)
193 750,- (Forholdsmessig andel dok.avgift 2.5% ifm overskjøting av eiendom til brl))
7 500,- (Oppstartskapital til borettslaget)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
207 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
216 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 957 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 966 840,- (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.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
Totalt BRA: 90 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.
Total BRA: 90 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på sameiets fellesareal. Borettslaget har rettigheter til fellesarealer ihht. eierbrøk. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Store usikkerheter rundt arealet grunnet at det er vanskelig å måle opp leiligheten, ref. tilstandsrapport.

Innhold
3. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg én bod.

Entré/gang:
Velkommen inn til en lys og innbydende hjørneleilighet med svært sentral beliggenhet i 3.etasje. Entréen har plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko, og leder naturlig videre inn i boligen.

Kjøkken:
Separat kjøkken med rolig beliggenhet mot bakgården. Innredningen har glatte fronter, benkeplate med nedfelt vaskekum og fliser over benk. Det er kullfiltervifte over stekesonen, plass til både komfyr, kombiskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har også plass til spisebord med stoler.

Stue:
Romslig og luftig stue med flott plassering på hjørnet av bygget. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til en romslig sofagruppe, TV-møblement og tilhørende bord.

Bad:
Flislagt bad med elektrisk gulvvarme. Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Badet er innredet med dusjhjørne, gulvmontert toalett og heldekkende servant med underskap. Det er i tillegg opplegg og plass til vaskemaskin. Utstyrt med naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og stoppekran.

3 soverom:
Leiligheten har tre gode soverom, hvorav to har klassisk stukkatur. Rommene har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og kan også innredes som kontor, barnerom eller gjesterom etter behov.

Standard
Innvendig:
Gulv: Parkett.
Veggflater består av: Malte flater, malte plater.
Himlinger består av: Malte flater, malte plater. Stukkatur i himling i noen rom.

Bad: Til info. Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Kjøkken: Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
- Synlige kobberrør / metall under kjøkkenbenk.
- Rør i rør system på bad. Fordeleskap plassert på bad. Stoppekran i fordelerskap. Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere. Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
- Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og under servant på bad.
- Naturlig ventilasjon.
- Felles varmtvannstank.
- Elektrisk oppvarming med panelovn(er). Varmekabler på bad.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG0:
- 1 stk.

Bygningsdeler som har fått TG1:
- 3 stk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 11 stk.

Ingen TG3.

Selger har under bruksendring/godkjenning seksjon 1 til bolig. Borettslaget og alle andelskjøpere forplikter seg til å medvirke til eventuell reseksjonering el. andre tiltak som krever samtykke for gjennomføring. For øvrig er fremtidig utvikling av fellesarealer og oppgraderinger av gården gjøres fullt ut for nye eieres regning, i tråd med borettslagets og sameiets fremtidige beslutninger.

Unntak for loftet, der stifter av borettslaget har eksklusiv utbyggingsrett, se eget punkt om dette.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Bygget ble ombygget i 1991.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Egenerklæringsskjemaet gjelder for samtlige 17 leiligheter i Pilestredet 43. Tidligere eier har i en årrekke leid ut leilighetene. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen, og oppforderer alle interessenter til å undersøke eiendommen, gjerne med fagkyndig. Viser til Salgsoppgaven for utfyllende opplysninger om hver enkelt leilighet.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Pilestredet 43A-B er en bygård med 17 leiligheter fordelt på fem etasjer. Kjeller og loftetasje inneholder blant annet boder. Bygget er oppført i teglstein med pussede/malte fasader, tak med blikktekking, trevinduer, dekker er bjelkelag med stubbloftsleire. Renovering av bygget ble utført i 1988-1990. Begge oppgangene ble pusset opp (vegger og tak) i 2023. Belysning ble byttet til LED i fellesarealene, oppganger, i kjeller og på loft i 2024. Fasade ble malt for ca. 15 år siden, men med en maling

som ikke var egnet til formålet, felter med løs maling ble observert. Se egen info om fasader. Det er 2 trappeoppganger i bygget som benyttes som rømningsvei, disse er tilknyttet taketasjen. Vinduer i trappeoppgang er originale (1890). Inngangsdører i bygget innvendig er fra ca. 1988. Piper/peiser: Alle nedgradert av brannvesenet. Ventilasjonsføringer i pipeløp. Felles installasjoner og infrastruktur må påregnes å være fra byggeår, der ikke annet eksplisitt fremgår av salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Det er kun integrerte hvitevarer som følger leiligheten. Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke med.

Selger kjenner ikke alder og tilstand på hvitevarer, som har vært benyttet ved tidligere utleie. Det gis derfor ingen garanti for tilstand eller funksjonalitet, og kjøper overtar risikoen for feil og mangler ved hvitevarene. For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Adgang til utleie
I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene for utfyllende bestemmelser.
Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. 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). Stifter av borettslaget og dennes rettsetterfølger er unntatt fra denne bestemmelsen, i det stifter eller den stifter utpeker fritt kan overlate bruken til usolgte andeler ved utleie. Slik utleievirksomhet må påregnes.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.

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

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til forbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 668,- pr. mnd.
Inkluderer: Det påløper fellesutgifter for drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, herunder borettslagets forpliktelser i sameiet: Kommunale avgifter, strøm i fellesareal, felles forsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, trappevask, avtale med skadedyrfirma, grunnpakke tv/internett fra Telia, matteleie, serviceavtale brannvarslingsanlegg etc.

I tillegg til et månedlig gebyr på kr. 147,- for energiservice, faktureres varmtvann etter forbruk pr. leilighet. Dette faktureres direkte til andelseier fra Lyse og kommer i tillegg til fellesutgifter.

Fellesutgiftene er stipulert, ettersom borettslaget ikke har hatt et fullt driftsår. Kjøpere må derfor påregne at endelige fellesutgifter kan avvike, og at nytt styre også kan beslutte å øke felleskostnadene ut fra ønske om høyere driftskapital eller ifm. vedlikeholdstiltak. Fellesutgiftene vil være påvirket av sameiets og borettslagets vedtak og det må påregnes avvik fra dagens beløp og estimater. Fellesutgiftene utgjør borettslagets andel av sameiets utgifter, og særlige tjenester for borettslaget.

Det er pågående forhandlinger i sameiet om endret fordelingsnøkkel for bolig- og næring, og kjøpere må påregne og aksepterer de endringene som følger av slik endret nøkkel, se nærmere informasjon under punktet «Om borettslaget»

Ettersom store deler av byggets infrastruktur er fra byggeår og senere oppgraderinger vil ha varierende levetid, må kjøpere være forberedt på at sameiet og borettslaget senere beslutter vedlikeholds- og oppgraderingstiltak, som vil påvirke fellesutgiftene. Selger tar forutsetter og kjøpere aksepterer at det ikke besluttes fordyrende tiltak som ikke er strengt nødvendig i så lenge selger eier andeler i borettslaget. Dette er

begrunnet i et ønske om at nye eiere tar beslutninger for fremtiden. Selger står fritt til å iverksette tiltak som styret kan beslutte og er nødvendig ut fra alminnelige vurderinger etter borettslagsloven og eierseksjonsloven.

Fellesutgiftene fordeles med utgangspunkt i areal, med enhetsutgifter kan besluttes deles likt mellom enhetene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 496 933,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 987 732,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Avtale med Telia om grunnpakke med 40 TV-poeng og 30 Mbps internett inkludert i felleskostnad. Det er mulighet for individuelle kjøp av tilleggstjenester for den enkelte beboer.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget "Pilestredet 43" består av 17 andelsleiligheter og er en del av sameiet Pilestredet 43. I tillegg til 17 boligseksjoner (borettslaget) består sameiet også av 2 næringsseksjoner. Næringsseksjonene i 1.etg eies av henholdsvis Servide Partner AS og Grafisk Eiendom AS. Lokalene er utleid til virksomhetene Hendrix Hair, som driver frisør- og hårpleievirksomhet, og Klinikk P, som tilbyr estetiske og medisinske hud- og skjønnhetsbehandlinger. Sameiets felleskostnader og rettigheter fordeles etter de tinglyste sameiebrøkene mellom bolig- og næringsseksjonene. Borettslagets 17 andelsleiligheter utgjør hoveddelen av sameiet, mens de to næringsseksjonene representerer en mindre andel av den samlede sameiebrøken.

Selger/stifter av borettslaget og eier av næringsseksjonene 2 og 19 er i dialog om endring av sameiets vedtekter, som innebærer at næringsseksjonene 2 og 19 skal kunne benyttes for lettere serveringsvirksomhet mm. Videre vil fordelingsnøkkelen for sameiet kunne bli slik at borettslaget og andelseiere hovedsakelig skal bære utgiftene ved drift og vedlikehold av boligseksjonene og næringsseksjonene skal bære utgiftene ved drift og vedlikehold av næringsseksjonene. Selger står fritt til i samarbeid med seksjon 2 og 19 å fastsette endelige og bindende vedtekter for sameiet, dvs borettslaget og næringsseksjonene. Kjøpere og andelseiere kan ikke motsette seg og aksepterer som bindende for seg endelige vedtekter fastsatt av selger for borettslaget og seksjon 2 og 19.

OBOS er forretningsfører for borettslaget og sameiet.

Det er borettslaget som eier seksjonnr. 1, og seksjonnr. 3 til seksjonnr. 18, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andelseier har eksklusiv bruksrett til én leilighet/andel og tilhørende fellesarealer i bygget. Kjøpere er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for borettslaget og sameiet som borettslaget er del av. Selger står fritt til å gjøre endringer og tilpasninger i Borettslagets vedtekter. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i både sameiets og borettslagets vedtekter, husordensregler, budsjett, årsberetninger, vedtak fra årsmøter/generalforsamlinger mm.

Borettslaget er nyetablert ved fusjon med aksjeselskap som tidligere eide seksjonene som borettslaget nå eier, som innebærer at de regnskapsmessige og skattemessige verdier i aksjeselskapet som tidligere eide seksjonene videreføres i Borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen/seksjonene. Borettslagets andel av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles mellom andelseierne basert på den fordelingsbrøken som ble etablert ved stiftelsen, som tar utgangspunkt i areal. Kjøper er kjent med at Borettslaget i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget. Selger står fritt til å inngå nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før overtagelse. Selger vil etter gjennomført salg påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

Kjøper aksepterer at selger utgjør styret i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Dette slik at selger har oppfølgingsansvaret frem til alle andelene er solgt.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i

boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Borettslagets budsjett er satt opp basert på OBOS sin lange erfaring fra drifts av borettslag og sameier. Det gjøres oppmerksom på at gården er fra 1898 og at det generelt i eldre gårder må påregnes fremtidige utbedringer som kan påvirke borettslagets vedlikeholdsbudsjett. Dette vil igjen kunne føre til økte felleskostnader.

Følgende vedlikehold er utført de senere år:

Nye varmtvannstanker i kjeller.

Der ikke annet er oppgitt er alle fellesanlegg og felles infrastruktur fra byggeår, eller fra perioden gården ble bygget om ca år 1990.

Vinduene i leilighetene er fra ca 1990. Ved knuste eller punkterte vinduer er andelseier selv ansvarlig for skifte av glass. Utvendig vedlikehold eller utskifting av vinduer er borettslagets ansvar og er evt. noe som må godkjennes av generalforsamlingen.

Oppussing generelt:
Det kreves ingen søknad til styret ved generell oppussing av leiligheten. Unntaket er ved endring av bærende konstruksjoner (eks. bærevegger). Ved slike endringer skal det søkes styret og Plan og bygg. Beregninger fra byggteknisk ingeniør skal legges ved og arbeidet skal utføres av fagmann med ansvarsrett. Styret kan kreve arbeid omgjort dersom ikke godkjent søknad foreligger. Trappeoppganger skal holdes rene i hele oppussingsperioden. iSekk eller Tomwil Smartsekk skal tydelig merkes med navn og hentedato. Hentedato må være innen 2 uker.

Oppussing kjøkken:
Renovering av kjøkken krever ingen søknad til styret. Ved renovering av kjøkken skal det installeres automatisk vannlås. Sensorer skal legges under kjøkkeninnredning som igjen er koblet til automatisk vannlås. Dette er et byggteknisk krav.

Oppussing bad:
Renovering av bad og våtrom krever ingen søknad til styret, men andelseier står ansvarlig for at arbeidet utføres av fagfolk og i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Vedlikeholdsansvaret er nærmere beskrevet i vedtekter.

Borettslagets vaktmester har iverksatt tiltak mor skadedyr, herunder inngått avtale med Rentokil.

Utbyggingsrett loft:
Stifter av borettslaget, Meva Holding AS, eller dennes rettsetterfølger («Rettighetshaver»), har eksklusiv og varig utbyggingsrett til loftet, sammen med næringsseksjon 2 og 19. Rettigheten kan transporteres. Loftet kan utvikles med boliger, og borettslaget er forpliktet til å utstede nye andeler ved utvikling av boliger som skal implementeres i borettslaget straks Rettighetshaver krever det. Nye boliger blir del av fordelingsnøkkel og bærer sin andel av fellesutgiftene fra det foreligger midlertidig brukstillatelse. Rettighetshaver kan velge å etablere boligene som selveier/seksjoner, og boligene blir i såfall ikke del av borettslaget. Rettighetshaver kan kreve reseksjonering for opprettelse av boligseksjoner på loftet, uten nytt årsmøtevedtak. Sameiet, borettslaget og andelseiere er forpliktet til å medvirke til gjennomføring av utbygging, reseksjonering og evn. utstedelse av nye andeler tilknyttet boligene, uten kompensasjon. Andelseiere og borettslaget må akseptere oppgraderinger av gjennomføringer og evn andre arbeider i bygget som er nødvendig for utvikling av loftet til boliger. Alle kostnader og inntekter ved utbyggingsretten og salg av boliger på loftet tilkommer rettighetshaver. Felles infrastruktur som tak, felles rørstammer ol. er sameiets /borettslagets ansvar og dekkes under felleskostnadene eller låneopptak på vanlig måte.

Utbygging av loftet vil aktualisere behov for endring av boder, og alle kjøpere/andelseiere aksepterer at selger/styret i fellesskap med rettighetshaver utpeker og tildeler nye boder, som er inntil hhv. 2,5 m2 for små leiligheter og 5 m2 for større leiligheter. Kjøpere aksepterer at eksisterende og tildelte boder vil kunne bli delt opp, og alle boder må påregnes tildelt i kjeller. Kjøpere aksepterer fremtidig bytte av bod uten kompensasjon.

Kjøpere gir stifter av borettslaget samtykke til fritt til å fastsette endelige vedtekter for borettslaget som reflekterer og sikrer utbyggingsrettigheten slik den er oppsummert ovenfor. Rettighetshaver og seksjon 2 og 19, som pr i dag utgjør sameiet, står fritt til å vedta tilsvarende endringer i sameiets vedtekter, og kjøpere aksepterer slike vedtekter som bindende for seg/borettslaget. Se også informasjon om endringer i vedtektene knyttet endret bruk av næring og endret fordelingsnøkkel i sameiet, som kjøpere også må akseptere som bindende for seg.

Ved motstrid mellom dette punktet om utbyggingsrett på loft og andre opplysninger i salgsoppgaven, går dette punktet foran.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere i borettslaget.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har fått tilbud om rehabilitering av byggets fasade mot gate. Kostnad for rehabiliteringen er ca kr. 2.500.000,-. Hvor borettslagets del er ca kr. 2.050.000,-.

Det er opp til nytt styre i borettslaget/sameie å vedta når de ønsker å igangsette dette arbeidet. Dersom det vedtas rehabilitering av fasade og dette skal finansieres gjennom felles lån i samaiet/borettslaget, vil dette føre til økning i andel fellesgjeld som fordeles forholdsmessig pr. leilighet.

Hvis lånet løper i 40 år med 10 års avdragsfrihet vil felleskostnaden for denne leiligheten første 10 årene øke med ca kr. 802,- pr. mnd. Andel av fellesgjelden vil øke med ca kr. 183 616 kr for denne leilighet.

Taket på bygget er eldre og nøye ettersyn er nødvendig. På sikt må det påregnes utbedringer/utskiftning. Ved utbygging av loft, jf punkt Utbyggingsrett – loft», er det naturlig at taket utbedres i forbindelse med tiltaket. Kostnaden med utskiftning av taket må bæres av sameiet / borettslaget under fellesutgiftene, ved innkreving av innskudd fra andelseierne, eller ved felleslån, og dekkes etter fordelingsbrøk. Dersom taket bekostes og utbedres før loftet er utbygget skal kostnaden dekkes av eksisterende andeler og sameiet iht. brøk. Rettighetshaver til loftet dekker sin andel iht. brøk kun dersom utbyggingsretten gjøres gjeldende samtidig eller før utbygging av taket vedtas og gjennomføres.

Selger forutsetter at evn. vedtak om fasaderehabilitering, loft og tak eller andre tilsvarende tiltak gjøres fullt ut for nye eieres regning, og vedtak kan ikke fattes før alle andelene er solgt til nye eiere.

Vedtekter og husordensregler
Vedlagt salgsopgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er tillatt.

Borettslagets forsikring
Fremtind
Polisenr. 31561144 / 20

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 373 kvm (Eiertomt)
Borettslaget disponerer boder i sameiets fellesarealer i kjeller og på loft. Fellesarealene er også i bruk av næringsseksjonene. Selger står fritt til å tildele boder ved salg av andeler i borettslaget, og forretningsfører holder oversikt over hvem som disponerer hvilken bod. Sameiet og Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av fellesarealer og endre tildeling av boder etter behov. Bodens areal er ikke medregnet i andelens BRA - e og totalt BRA. Borettslagets disponerer også sin forholdsmessige andel av kjeller- og loftsarealer, og det må påregnes fremtidig endring av bruk / utvikling av arealene (opp til Sameiet og Borettslaget å fatte evn. vedtak om dette).

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Ikke relevant ettersom leiligheten ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Pilestredet 43 – en attraktiv og svært sentral beliggenhet midt mellom St. Hanshaugen, Bislett og Majorstuen. Her bor du i et urbant og levende område med umiddelbar nærhet til alt Oslo har å by på, samtidig som området oppleves tryggt. Nærområdet er kjent for sine klassiske bygårder, hyggelige caféer, populære restauranter og gode servicetilbud.

Kollektivtransport
Gode kollektivforbindelser like ved leiligheten. Fra holdeplassen ved Frydenlund går både buss og trikk med hyppige avganger. Trikk 17 og 18 (bl.a. retning Grefsen/Storo og Rikshospitalet) samt trikk 19 (Majorstuen/Ljabru via Holbergs plass) gir enkel tilgang til hele byen. Det er også gode bussforbindelser i området, inkludert forbindelse mot Oslo lufthavn på Gardermoen. Nærmeste T-banestasjon er Nationaltheatret, ca 800 meter fra boligen, med tilgang til alle T-banens linjer, tog og Flytoget.

Shopping og dagligvarehandel
Kort vei til Bogstadveien og Hegdehaugsveien med et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter og servicetilbud. Det er noen få minutters gange til bl.a Espresso House, 7 Eleven, Subway, Tullins café eller populære Mjøl Bakeri. I nærområdet finner du også flere dagligvarebutikker som blant annet Bunnpris, Rema1000, søndagsåpne butikker, apotek, samt et rikt utvalg av nisjebutikker og spesialforretninger.

Skoler og utdanning
Universitetet OsloMet ligger i samme gate som bygården. Det er i tillegg kort vei til flere av byens største utdanningsinstitusjoner, inkludert Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI og Høyskolen Kristiania, i tillegg til flere videregående skoler og barnehager.

Parker og rekreasjon
St. Hanshaugen ligger i umiddelbar nærhet og byr på

store grøntområder, utsiktspunkter og flotte turmuligheter. Slottsparken er også kun en kort spasertur unna. I tillegg ligger Pilestredet Park rett i nærheten, et moderne og grønt boligområde med rolige gangarealer, pen beplantning og flotte rekreasjonsmuligheter midt i byen.

Offentlig kommunikasjon
Se ruter.no for nærmere informasjon og rutetabell.

Skoler og barnehager
For nærmere informasjon se Nabolagsprofil vedlagt denne salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest fra 1991 for ombygning av hele bygården inkl. innredning av bad/wc, flytting av kjøkken og mer. Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i denne byggesaken og disse tegningene stemmer med dagens plassering av bad/kjøkken og soverom.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert desember 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for etablering av vannklosetter i begge trappeoppganger fra 1930.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik ifølge takstrapport: Det er gjort endringer på planløsningen. Et soverom er omgjort til 2 soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plan- og byggesaker i nærområdet:

Pilestredet 43A - oppføring av syv balkonger på fasade mot bakgård (gjelder syv leiligheter i bygget (andnr. 6, 7, 10, 11, 14, 15 og 18)
Saksnummer: 2026/01829

Pilestredet 43A - bruksendring fra næring til bolig (gjelder leilighet i 1. etasje).
Saksnummer: 2026/01932

Welhavens gate 9A - foreløpig sak, fasadeendring, innsetting av vindu
Saksnummer 2026/03827
Status: Under behandling

Pilestredet 47 B - bruksendring av areal til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/21581
Status: Under behandling.

Hegdehaugsveien 8A - loftsutbygging /bruksendring i deler av loft
Saksnummer: 2025/04195
Status: Under behandling.

Detaljregulering - Holbergs plass med tilstøtende gater
Sporveien forbereder oppgradering av trikkens infrastruktur i Pilestredet mellom Holbergs plass og Stensgata. Før arbeidet går i gang, kjører trikken på et midlertidig trikkespor via Josefines gate.
Saksnummer: 2026/03152
Status: Under behandling.

Detaljregulering - Nedre del av Hegdehaugsveien
Saksnummer: 2026/02282
Status: Under behandling.

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

301/214/264/8:
20.10.1985 - Dokumentnr: 64906 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1991 - Dokumentnr: 11434 - Erklæring/avtale
Bruksendring fra bolig til kontor. Flere best. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:264
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1992 - Dokumentnr: 1478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1169

31.12.1997 - Dokumentnr: 81802 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1252

24.02.1986 - Dokumentnr: 12837 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:76 Snr:16
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1986 - Dokumentnr: 20367 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:270 Snr:12
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30år)
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/boligdir.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1988 - Dokumentnr: 8705 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:265 Snr:9
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at selger ikke har kunnskap om leiligheten, og kjøper må sette seg nøye inn

i tilstandsrapport og leilighetens tilstand for øvrig. Leiligheten har tidligere vært benyttet som utleiebolig. Selger har ikke bebodd leiligheten, og har således begrenset kunnskap om leiligheten. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å undersøke boligen nøye. Gjerne sammen med bygningssakkyndig/fagpersonell.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten har vært utleid. Selger vil ved overtagelse levere alle nøkler de har tilgjengelig. Men det kan ikke forventes komplett nøkkelsett til leiligheten og nøkler kan ha kommet på avveie. Kjøper må selv påkoste nye låser/nøkler. Leiligheten og boden (dersom det følger med bod) vil ikke bli vasket før overtagelse.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 14 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Samlet skal selger betale kr. 78 725,- 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 14. september 2026

Ansvarlig megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Pilestredet 43A

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km

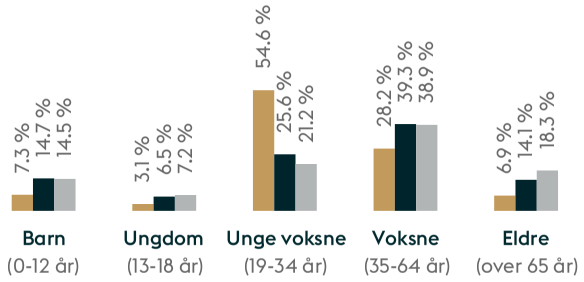
Offentlig transport

Frydenlund	Totalt 6 ulike linjer	1 min 0.1 km
Frydenlund	Linje 17, 18, 19	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Barnehager

Bislettbekken SiO (1-2 år)	21 barn	2 min 0.1 km
Bygården barnehage (1-5 år)	36 barn	2 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min 0.4 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 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	2 min
Lille bislett	6 min
Treningshuset	6 min
SATS Bislett	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 2026

Pilestredet 43A - Andel 8 0350 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1898
BRA:	90 m^2
BRA-i:	90 m^2
Rapportdato:	9.7.2026 (Gyldig til 9.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	11	0	1

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid - harde vridere som ikke lar seg låses helt
Etasjeskille og gulv på grunn	- høyde avvik
Kjøkken - Trekk	- kullfilter ventilator
Avløpsrør	- ukjent alder
Vannledninger	- ukjent alder - felles hovedstoppekran
Varmtvannsbereder: Fellesanlegg i kjeller	- bereder er ikke lekkasjesikret
Ventilasjon	- Boligen har rom som kun ventilert ved å sette opp vinduer.
Våtrom - Overflate vegg/himling	- manglende overflatebehandling på underside av dørblad
Våtrom - Overflate gulv	- vann blir stående på gulv etter bruk - ujevnt fall med fare for vannansamling
Våtrom - Ventilasjon	- naturlig ventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- eier har ikke besvart spørsmål

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Det ene soverommet er gjort om til to soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.7.2026

Rapportdato
9.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Meva Holding As**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Pilestredet 43A - Andel 8, 0350 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	214	Bruksnr:	264	Festenr:	
Seksjonsnr:	8	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1898**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**90**	**90** Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**90**	**90**	**0**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Store usikkerheter rundt arealet grunnet at det er vanskelig å måle opp leiligheten:
Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2+1-lags glass.
Innerdører i malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/30dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er fra 1990.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vinduer med 2+1-lags glass fra 1990, innerdører i malt utførelse og entrédør med brann- og lydklassifisering B30/30dB. Det er ikke påvist punkterte glass eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Ved befaringen ble det registrert værslitte karmer på vinduer, og isolerglassrutene er eldre enn 35 år. Vinduer med isolerglass har en begrenset levetid, og glassene må påregnes å punktere over tid. Værslitte karmer bør vedlikeholdes for å hindre videre nedbrytning, og det må påregnes utskifting av vinduer på sikt.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.
Ved enkel nivellering i kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved enkel nivellering ble det i stuen registrert et høydeavvik på ca. 30 mm både over 2 meter og over hele rommet, mens det på kjøkkenet ble registrert et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet. Skjevhetene ligger over nivået for hva som anses som normalt, og gir tilstandsgrad 2. Årsaken til avvikene er ikke nærmere undersøkt. Skjevhetene medfører i hovedsak en estetisk og bruksmessig ulempe, og en eventuell oppretting vil kunne medføre kostnader.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for vaskemaskin.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Oras. Innredningen omfatter kullfiltervifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller tilkoblede installasjoner.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det ene soverommet er gjort om til to soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår. Forholdet er ikke dokumentert og det er ukjent årstall og omfang.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i plast, og det er ved visuell observasjon registrert at det er gjennomført oppgraderinger av avløpsanlegget etter opprinnelig byggeår. Omfang og årstall for disse arbeidene er ikke dokumentert og er ukjent. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget omfatter flere boenheter. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested ved befaringen. Ettersom rørenes alder er ukjent, foreligger det usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og fremtidig behov for utskifting.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av vannrør etter opprinnelig byggeår. Forholdet er ikke dokumentert og det er ukjent årstall og omfang.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**

Hovedstoppekran felles i kjeller.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er av kobber, og det er ved visuell observasjon registrert at det er utført oppgraderinger av vannrør etter opprinnelig byggeår. Omfang og årstall for arbeidene er ikke dokumentert og er dermed ukjent. Det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og synlige vannrør fremstod tilstrekkelig isolert. Hovedstoppekran er felles og plassert i kjeller, og er ikke kontrollert. Da alder og gjenværende levetid på vannrørene er usikker, er det risiko for at deler av anlegget kan ha behov for utskifting eller oppgradering på sikt.

Vanskelig tilgjengelig hovedstoppekran kan forsinke avstengning av vann ved lekkasjer eller andre hendelser og øke risikoen for følgeskader.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap i gangen med automatsikringer og kursfortegnelse. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll fra det lokale el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskapet fremstår tette. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og lovlighet ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales at en autorisert elektriker kontrollerer anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Alle forhold rundt dette punktet er ukjent siden eier ikke har besvart dem.

6.9 Varmtvannsbereder: Fellesanlegg i kjeller — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2025**
Størrelse	**5 x 280 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Bygget har fem varmtvannsberedere på 280 liter hver, montert i 2025 og plassert på gulv i kjellerbod. Beredernes alder gir ikke grunn til bekymring for fremtidig funksjon, og det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder. Berederne står imidlertid i tørt rom uten lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell fremtidig lekkasje kan medføre vannskader på tilstøtende bygningsdeler før den oppdages.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering **TG-2**

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer gir ustabil luftutskiftning og økt risiko for fukt, dårlig inneklima og kondensproblemer.

6.11 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Oras.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Produktstempel på vannlåsen er fra 2019 og alderen på våtrommet settes til dette årstallet i vurderingen.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Dør står i våtsonen til dusjen.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Veggene er kledd med baderomsplater. Det er registrert dør plassert i våtsonen ved dusjen, og materialet i døren vurderes som uegnet for denne plasseringen. Slik plassering medfører økt risiko for fuktpåvirkning og på sikt fuktskader i dør og tilstøtende konstruksjon.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vann blir stående på gulv etter bruk
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flis belagt. Det er imidlertid registrert avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og ikke ledes effektivt til sluket, med økt risiko for fuktbelastning over tid. Fallet mot sluket vurderes likevel som tilstrekkelig til at lekkasjevann fra installasjoner nås av sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Synlig tettesjikt (Baderomsplater på vegg), Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjikt består av baderomsplater på vegg og smøremembran under flis på gulv, hvor sistnevnte har ukjent utførelse. Det er tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Våtrom har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Det er brukt luke i vegg under vannfordelerskapet for å komme til våtsonen til dusjen.	

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ludvig Nord-Varhaug	9578-5999-4-1374355	2026-06-03 16:56:52

This document is electronically sealed and contains electronic signatures.

Selgers egenerklæring

Utfylt dato
3. juni 2026

Oppdragsnummer

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Pilestredet 43A , 0350 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Meva Holding AS v/ Ludvig Nord-Varhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2026

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 31561144
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er utarbeidet Tilstandsrapport av Takstpartner Oslo AS.

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? Arealoppmåling er opplyst i Tilstandsrapport utarbeidet av Takstpartner Oslo AS.

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

Ja

Beskriv: Andel 19 er pt under omgjøring fra næring til bolig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Dersom Borettslaget/Sameiet ønsker å rehabilitere fasaden, eller foreta andre arbeider på eiendommen, så vil dette øke fellesutgiftene/fellesgjelden. Se Salgsoppgave for utfyllende opplysninger.

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?

Ja

Beskriv: Dette egenerklæringsskjemaet gjelder for samtlige 17 leiligheter. Tidligere eier har i en årrekke leid ut leilighetene. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen, og oppforderer alle interessenter til å undersøke eiendommen, gjerne med fagkyndig. Viser til Salgsoppgaven for utfyllende opplysninger om hver enkelt leilighet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0313/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

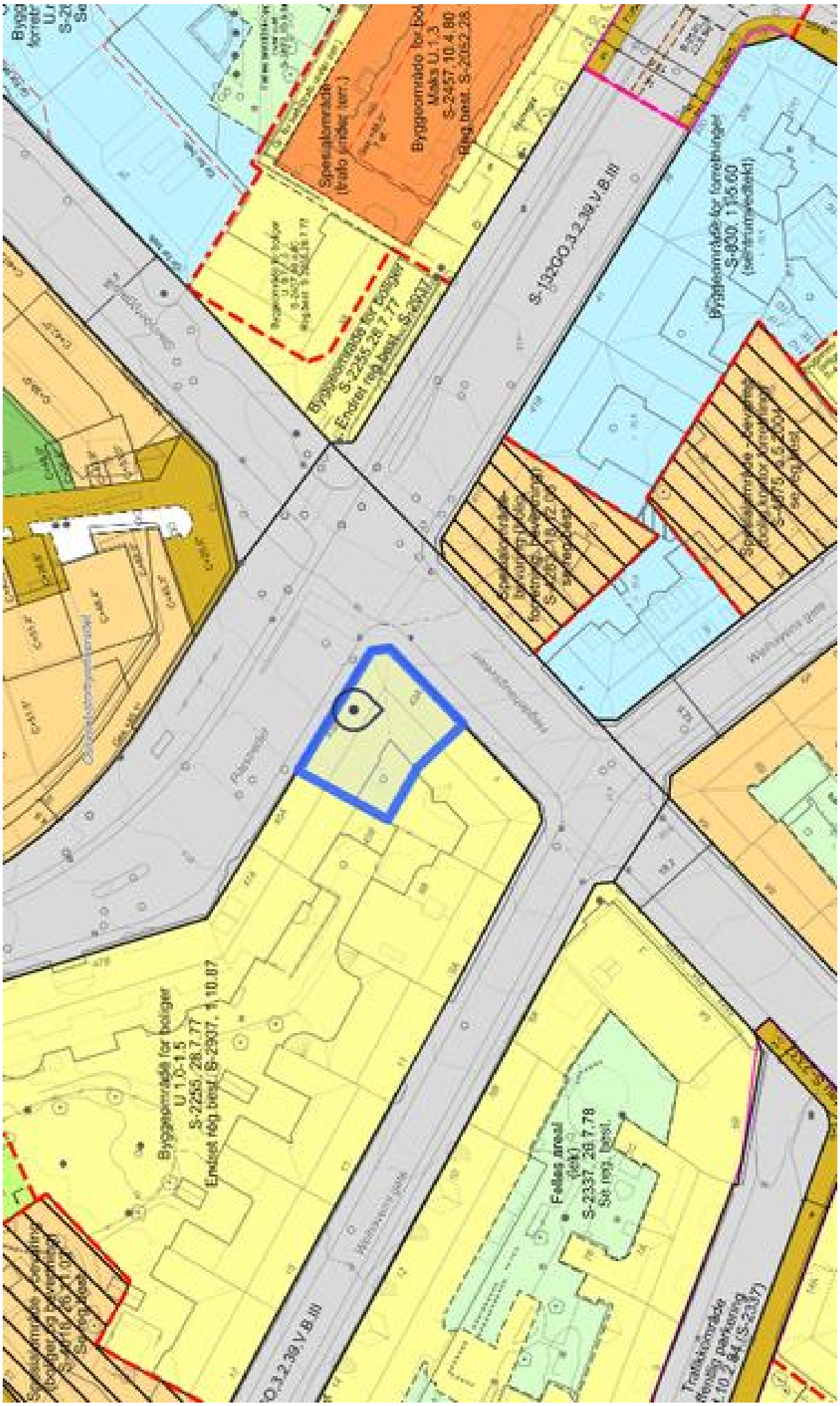
Navn	Dato
Ludvig Nord-Varhaug	2026-06-03

Identifikasjon

Ludvig Nord-Varhaug

Signicat

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



OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	214/264 Pilestredet 43	Journalnr. 89/1435
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter, innredn. bad/WC	Innlevert 17.4.89
Byggherre	Valter Jensen, Eckersbergs gate 33, 0262 0262 Oslo 2	
Anmelder	Lerche, Harildstad, Bakkmoen Ark. A/S, Fagerheimsgt. 16 0567 Oslo 5	

LT/RF

Oslo, den 22.01.1990

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-[illegible] 8-9-10-11 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen omfatter utbedring til kommunal 30-års standard.

Vedlagte "Generelle krav vedr. loftsinnredninger" samt "Retningslinjer for rehabilitering og loftsinnredning", datert brannvesenet 5.6.89, må følges.

Pga manglende rømningsveier må det i begge trapperom monteres brannvarslingsanlegg i hht pkt. 11 i forannevnte retningslinjer.

For næringsarealet i 1. etasje og kjeller må det installeres varslingsanlegg.

De fleste sportsbodene er altfor små. Det må eventuelt innredes fellesbod i kryperom og/eller under port dersom dette er mulig. Redegjørelse bes innsendt.

Det må også sendes inn loftsplan. På loftet må det også avsettes plass til tørking av klær.

Dersom det er umulig å få utvidet sportsarealet i kjelleren må loftsbodene utvides tilsvarende.

Søknaden er også vurdert etter plan- og bygningslovens § 91 a.

Eventuelle beboere med oppsigelsesvern etter husleieloven skal skaffes erstatningsleiligheter.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

C1. Byggherre må dokumentere at sanitærinstallasjonene er anmeldt til- og godkjent av OVA.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

H. Redegjørelse vedr. sportsbodareal.

Fortsettes

I. Beboerne være varslet om rettigheter etter plan- og bygningslovens § 91a.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Lerce, Harildstad, Bakkmoen Ark. A/S
Fagerheimgata 16

0567 OSLO 5

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
BH/	89/1435-M	Trengereid

gnr. 214 bnr. 0264 Pilestredet 43
Sammenslåing - Boligblokk
BYGGHERRE: Valter Jensen, Eckersbergs gate 33, 0262 OSLO 2

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 13, 14, og 15, samt brev av 31.05.90 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Bruksendring fra leilighet til næring/kontor er ikke behandlet i denne tilleggsapprobasjon, og må således tas opp til behandling senere.

Forøvrig er brannvesenets merker overført de nye tegningene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 1 og 2, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 16. juli 1990

Sven Sandberg
overarkitekt

Bente Hegna
ingenier

Bkl. A 17 A Arkivnr.

Bygningskontrollen

Oslo kommune

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Lerce, Haraldstad, Bakkmoen Ark. A/S
Fagerheimgata 16

0567 OSLO 5

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
LT	89/1435-M	L. Trengereid

GNR. 214 BNR. 0264 PILESTREDET 43
SAMMENSLÅING SAMT BRUKSENDRING I 1. ETASJE- BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: VALTER JENSEN, ECKERSBERGS GATE 33, 0262 OSLO 2

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 16, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

På grunn av 1. etasjes lave beliggenhet ut mot trafikkert gate gis, i medhold av § 7 i plan- og bygningsloven, midlertidig dispensasjon fra gjeldende regulering slik at en leilighet i 1. etasje kan benyttes til kontor.
Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring.
Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Tollbukaia 1, Oslo 1 (kl. 10-13) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Arbeidstilsynets godkjennelse må innhentes.

Ventilasjonsanlegget må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47, arbeidsmiljøloven og Miljøetatens vedlagte retningslinjer.

Dersom ventilasjonsanleggets utvendige deler medfører endringer av tak og veggfasader, må tilleggsmelding innsendes med nye fasadetegninger, snitt takplaner for godkjennelse.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel nr. 14, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 25.01.91

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[1] * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing leil., innredning bad/w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Pilestredet 43	Gnr.214, bnr.264	89/1435

Byggherre

Valter Jensen
Eckersbergs gate 33

0262 OSLO

Ansvarshavende

Tom Chr. Bakke
c/o Gunnar Marlow Kristiansen A/S
Storgata 19

3050 MJØNDALEN

LOS/tfn
Dato 24.09.1991

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Leif O. Solheim

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

Låneopptak ved fasadeoppussing

Låneopptak	2 500 000
Rente	5,24 %
Avdragsfrihet	10
Løpetid	40

Seksjons nr	Andels nr	BRA	Lånebeløp per seksjon	Lånebeløp per andel per måned (avdragsfrihet år 1- 10)	Lånebeløp per andel per måned (avdrag år 10 til 40)
3	3	57	115 012 kr	502 kr	6 027 kr
4	4	91	183 616 kr	802 kr	9 621 kr
5	5	43	86 764 kr	379 kr	4 546 kr
6	6	46	92 817 kr	405 kr	4 864 kr
7	7	57	115 012 kr	502 kr	6 027 kr
8	8	91	183 616 kr	802 kr	9 621 kr
9	9	43	86 764 kr	379 kr	4 546 kr
10	10	46	92 817 kr	405 kr	4 864 kr
11	11	57	115 012 kr	502 kr	6 027 kr
12	12	91	183 616 kr	802 kr	9 621 kr
13	13	43	86 764 kr	379 kr	4 546 kr
14	14	46	92 817 kr	405 kr	4 864 kr
15	15	57	115 012 kr	502 kr	6 027 kr
16	16	91	183 616 kr	802 kr	9 621 kr
17	17	43	86 764 kr	379 kr	4 546 kr
18	18	46	92 817 kr	405 kr	4 864 kr
1	19	57	115 012 kr	502 kr	6 027 kr
2		140	282 486 kr	1 234 kr	14 802 kr
19		94	189 669 kr	828 kr	9 939 kr
SUM	**19**	**1 239**	**2 500 000 kr**	**10 917 kr**	**131 000 kr**

Bygge- og finansieringsplan Borettslag

Rente Fellesgjeld (annuitet) år 1	5,24 %
Løpetid totalt antall år	0
Avdragsfrihet antall år	0
Andel Innskudd/egenkapital:	100 %
Andel Fellesgjeld	0 %

Antall andeler	17
BRA	1018
Driftskostnader	48
TV/bredbånd	300

Info								
Seksjons nr	**Andels nr**	**BRA**	**Andelskapital**	**Innskudd**	**Andel fellesgjeld**	**Felleskostnader per mnd**	**TV/Bredbånd pr mnd**	**Totale felleskostnader inkl. TV/bredbånd pr mnd**
3	3	57	5 000	5 455 750	0	2736	300	**3 036**
4	4	91	5 000	9 497 047	0	4368	300	**4 668**
5	5	43	5 000	4 647 491	0	2064	300	**2 364**
6	6	46	5 000	4 748 524	0	2208	300	**2 508**
7	7	57	5 000	5 455 750	0	2736	300	**3 036**
8	8	91	5 000	9 497 047	0	4368	300	**4 668**
9	9	43	5 000	4 647 491	0	2064	300	**2 364**
10	10	46	5 000	4 748 524	0	2208	300	**2 508**
11	11	57	5 000	5 455 750	0	2736	300	**3 036**
12	12	91	5 000	9 497 047	0	4368	300	**4 668**
13	13	43	5 000	4 647 491	0	2064	300	**2 364**
14	14	46	5 000	4 748 524	0	2208	300	**2 508**
15	15	57	5 000	5 455 750	0	2736	300	**3 036**
16	16	91	5 000	9 497 047	0	4368	300	**4 668**
17	17	43	5 000	4 647 491	0	2064	300	**2 364**
18	18	46	5 000	4 748 524	0	2208	300	**2 508**
1	19	57	5 000	5 455 750	0	2736	300	**3 036**
SUM	**17**	**1005**	**85 000**	**102 850 998**	**0**	**48 240**	**5100**	**53 340**

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT - BORETETSLAGET PILESTREDET 43

		Sum	
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader			
	3600 Felleskostnader	586 368	
	3600 TV/Bredbånd	61 200	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**586 368**	
DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader (arbeidsgiveravgift)		**2 380**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	2 380	
Styrehonorar		**17 000**	
	530 Styrehonorar	17 000	
Revisjonshonorar		**6 779**	
	671 Revisorhonorar	6 779	
Forretningsførerhonorar		**52 256**	
	670 Forretningsførerhonorar	52 256	Eks. mva. I tillegg kommer evt. IN-avtale
Konsulent og forvaltn.tjen		**5 000**	
	673 Konsulenthonorar	5 000	
Drift og vedlikehold		**0**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger		Kostnadsføres sameiet
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling		Kostnadsføres sameiet
	6603 Drift/vedl.hold elektro		Kostnadsføres sameiet
	6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg		Kostnadsføres sameiet
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring		Kostnadsføres sameiet
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg		Kostnadsføres sameiet
Forsikringer		**0**	
	7501 Forsikring bygninger	0	Kostnadsføres sameiet
Kommunale avgifter		**82 000**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	0	Stipulert forbruk - forutsettes faktuert etter kommunal måler
	7724 Renovasjonsavgift	82000	Årsgebyr pr abonnent = grunngebyr + forbruksgebyr
	7720 Eiendomsskatt	0	Forutsettes fakturert den enkelte eier
Kostnader sameiet			
	487 Kostnader Sameiet Pilestredet 43	437 204	
Energi / fyring		**0**	
	620 Elektrisk energi	0	Kostnadsføres sameiet
TV/bredbånd		**61 200**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	61 200	Kostnad TV/bredbånd fra Telia Grunnpakke
Andre driftskostnader		**45 120**	
	655 Driftsmaterialer	2 000	
	674 Vaktmestertjenester	0	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold	42 120	Kostnadsføres borettslaget
	678 Snørydding	0	Kostnadsføres sameiet
	689 Andre kontorkostnader	1 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**271 735**	
DRIFTSRESULTAT		**314 633**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**1 000**	
	8026 Renter sparekonto	0	
	8034 Renter driftskonto	1 000	
Finanskostnader		**0**	
	8099 Andre rentekostnader	0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**1 000**	
ÅRSRESULTAT		**315 633**	

Forutsetninger

Antall leiligheter	17
BRA bolig	1 018

1 - Fellesutgifter pr kvm BRA (gj.snitt)	48
3 - A konto oppvarming	ca. kr 15 pr kvm
TV/bredbånd	300

Det må tas høyde for en eventuell prisstigning i perioden fram til innflytting.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Selger har innhentet et tilbud for oppussing av fasaden. Se egen utregning for potensiell kostnad per bolig.

VEDTEKTER

FOR

PILESTREDET 43 BORETTSLAG

Org. nr. 936 194 451

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.6.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Pilestredet 43 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.

(2) Borettslaget består av 17 andeler som utgjør seksjonene 1 og 3 – 18 i Sameiet Pilestredet 43. Forholdet mellom boligseksjonene og næringsseksjonen er regulert i sameiets vedtekter. Se punkt 11 om fordeling av boder.

(3) Stifter av borettslaget, Meva Holding AS org. nr 935 495 485, har eksklusiv og varig utbyggingsrett til loftet, se eget punkt 12.

(4) Andel 19 er tilknyttet seksjon 1, med seksjoneringsmessig formål «næring». Enheten er godkjent endret til boligformål. Borettslaget skal bidra med endring av seksjoneringsmessigs formål/reseksjonering. Andel 19 er selv ansvarlig for bygningsmessige endringer ifm. endringen og endelige godkjenninger.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 tjue prosent av andelene.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom fastsatte ordensreglene tidligere har vært vedtatt av generalforsamlingen, må eventuelle endringer besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne 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. Andelseierne 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 en 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).

(7) Denne vedtektsbestemmelsen gjelder ikke for stifter av borettslaget, som fritt kan leie ut usolgte andeler. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Meva Holding AS.

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 elbil og ladebare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 reparasjoner 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 verandaer, balkonger 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 ha 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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer 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.

(3) 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. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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. Kostnader forbundet med TV/nett fordeles likt mellom andelseierne. Dersom det installeres målere for energi/varmtvann, kan kostnader fordeles 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).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 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.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer. Det kan velges tre varamedlemmer.

(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 kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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.

8-3 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 som borettslaget eier
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.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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.

9-3 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 forretningsfører.

(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.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

I en overgangsperiode frem til 31.12.2026, har stifter av borettslaget vetorett for beslutninger i generalforsamlingen, dersom stifter eier andeler i borettslaget. Dette er for å sikre stabil drift og for at stifter kan overholde sine forpliktelser for alle kjøpere av andeler i laget.

9-8 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Utbyggingsrett til loft

Stifter av borettslaget, Meva Holding AS, eller dennes rettsetterfølger («Rettighetshaver»), har eksklusiv og varig utbyggingsrett til loftet, sammen med næringsseksjon 2 og 19. Rettigheten kan transporteres.

Loftet kan utvikles med boliger, og borettslaget er forpliktet til å utstede nye andeler (eller tilknytte arealet til eksisterende andeler) ved utvikling av boliger som skal implementeres i borettslaget straks Rettighetshaver krever det. Nye boliger blir del av fordelingsnøkkel og bærer sin andel av fellesutgiftene fra det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Rettighetshaver kan velge å etablere boligene som selveier/seksjoner, og boligene blir i såfall ikke del av borettslaget. Rettighetshaver kan kreve reseksjonering for opprettelse av boligseksjoner på loftet, uten nytt årsmøtevedtak og utbygging krever ikke nytt vedtak i borettslaget. Sameiet, borettslaget og andelseiere er forpliktet til å medvirke til gjennomføring av utbygging, reseksjonering og evn. utstedelse av nye andeler tilknyttet boligene, uten kompensasjon.

Andelseiere og borettslaget må akseptere oppgraderinger av gjennomføringer og evn andre arbeider i bygget som er nødvendig for utvikling av loftet til boliger. Alle kostnader og inntekter ved utbyggingsretten og salg av boliger på loftet tilkommer Rettighetshaver.

Felles infrastruktur som tak, felles rørstammer ol. er sameiets /borettslagets ansvar og dekkes under felleskostnadene eller låneopptak på vanlig måte.

Kostanden med utskiftning av taket må bæres av sameiet, og borettslaget må bære sin andel av dette i sameiet. Kostnaden dekkes i borettslaget under fellesutgiftene, ved innkreving av innskudd fra andelseierne, eller ved felleslån, og dekkes etter fordelingsbrøk. Dersom taket bekostes og utbedres før loftet er utbygget skal kostnaden dekkes av eksisterende andeler og sameiet iht. brøk. Rettighetshaver til loftet dekker sin andel iht. brøk kun dersom utbyggingsretten gjøres gjeldende samtidig eller før utbygging av taket vedtas og gjennomføres.

12. Boder

Stifter av borettslaget, Meva Holding AS, fordeler rett til bruk av boder i fellesarealer ved salg av andelene. Styret kan til enhver tid endre fordelingen av boder.

Utbygging av loftet iht. pkt 11, vil aktualisere behov for endring av boder, og alle andelseiere er forpliktet til å bytte bod slik Rettighetshaver og/eller styret utpeker og tildeler, som er inntil hhv. 2,5 m2 for små leiligheter og 5 m2 for større leiligheter. Andelseiere aksepterer at eksisterende og tildelte boder vil kunne bli delt opp, og alle boder må påregnes tildelt i kjeller.

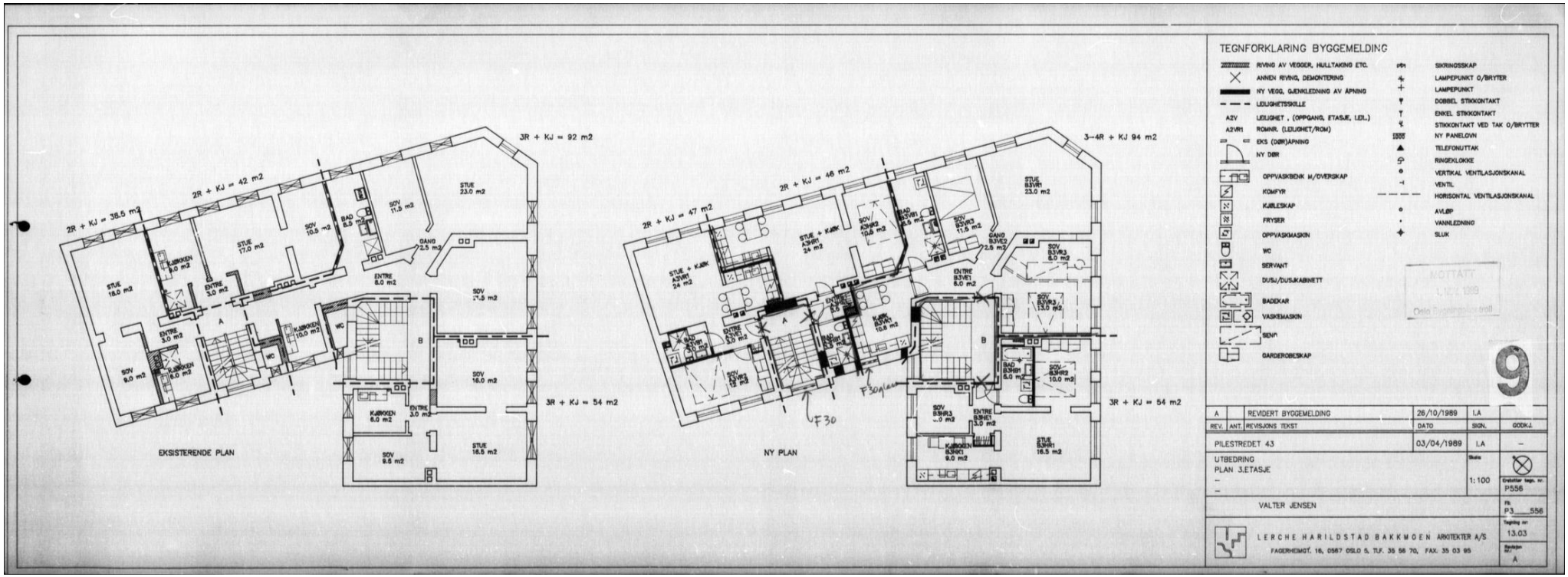
13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

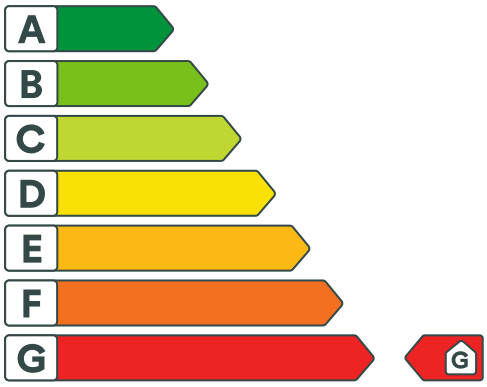

EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN
TEGNFORKLARING BYGGEMELDING
RIVING AV VEGGER, HULLTAKING ETC.
ANNEN RIVING, DEMONTERING
NY VEGG, GJENKLEDNING AV ÅPNING
LEILIGHETSSKILLE
A2V LEILIGHET , (OPPGANG, ETASJE, LEIL.)
A3VR1 ROMNR. (LEILIGHET/ROM)
EKS (DØR)ÅPNING
NY DØR
OPPVASKBENK M/OVERSKAP
KOMFYR
KJØLESKAP
FRYSER
OPPVASKMASKIN
WC
SERVANT
DUSJ/DUSJKABINETT
BADEKAR
VASKEMASKIN
SENK
GARDEROBESKAP
SIKRINGSSKAP
LAMPEPUNKT O/BRYTER
LAMPEPUNKT
DOBBEL STIKKONTAKT
ENKEL STIKKONTAKT
STIKKONTAKT VED TAK O/BRYTER
NY PANELOVN
TELEFONUTTAK
RINGEKLOKKE
VERTIKAL VENTILASJONSKANAL
VENTIL
HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
AVLØP
VANNLEDNING
SLUK
MOTTATT
Oslo Byggesaksetat
9
A REVIDERT BYGGEMELDING 26/10/1989 I.A
REV. ANT. REVISJONS TEKST DATO SIGN. GODKJ.
PILESTREDET 43 03/04/1989 I.A –
UTBEDRING
PLAN 3.ETASJE
–
–
Skala 1:100
Erstatter tegn. nr. P556
VALTER JENSEN
Fb. P3 556
Tegning nr. 13.03
Revisjon nr. A
LERCHE HARILDSTAD BAKKMOEN ARKITEKTER A/S
FAGERHEIMGT. 16, 0567 OSLO 5. TLF. 35 56 70, FAX. 35 03 95

enova

Energiattest



Adresse **Pilestredet 43B, 0350 OSLO**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307139**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80517335**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **264**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **405,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **405,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 669 kWh**



Pilestredet 43B, 0350 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Pilestredet 43B, 0350 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

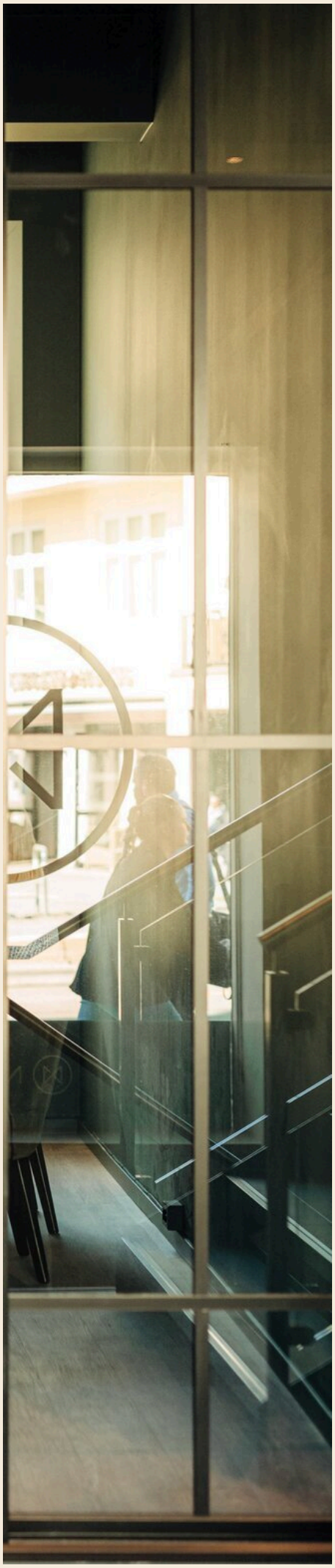
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0319/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet 43A - Andel 8 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 264, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Filippa Myhrberg
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.myhrberg@nordvikbolig.no
458 57 820

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: