NORDVIK

Pilestredet 43B

1 soverom | 44 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Pilestredet 43B - Andel 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.07.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv og lys 2-roms toppleilighet med god takhøyde og store vindusflater. Klassisk bygård. Sentralt. Modernisering.

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**120 840,-**
Totalpris	**4 410 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 364,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Pilestredet 43 B - En attraktiv og lys 2-roms toppleilighet beliggende i øverste etasje i en klassisk bygård midt på Bislett. Perfekt førstegangskjøp!

Her får du en bolig med god takhøyde, store vindusflater og en luftig atmosfære som gir et flott utgangspunkt for å skape ditt eget drømmehjem.

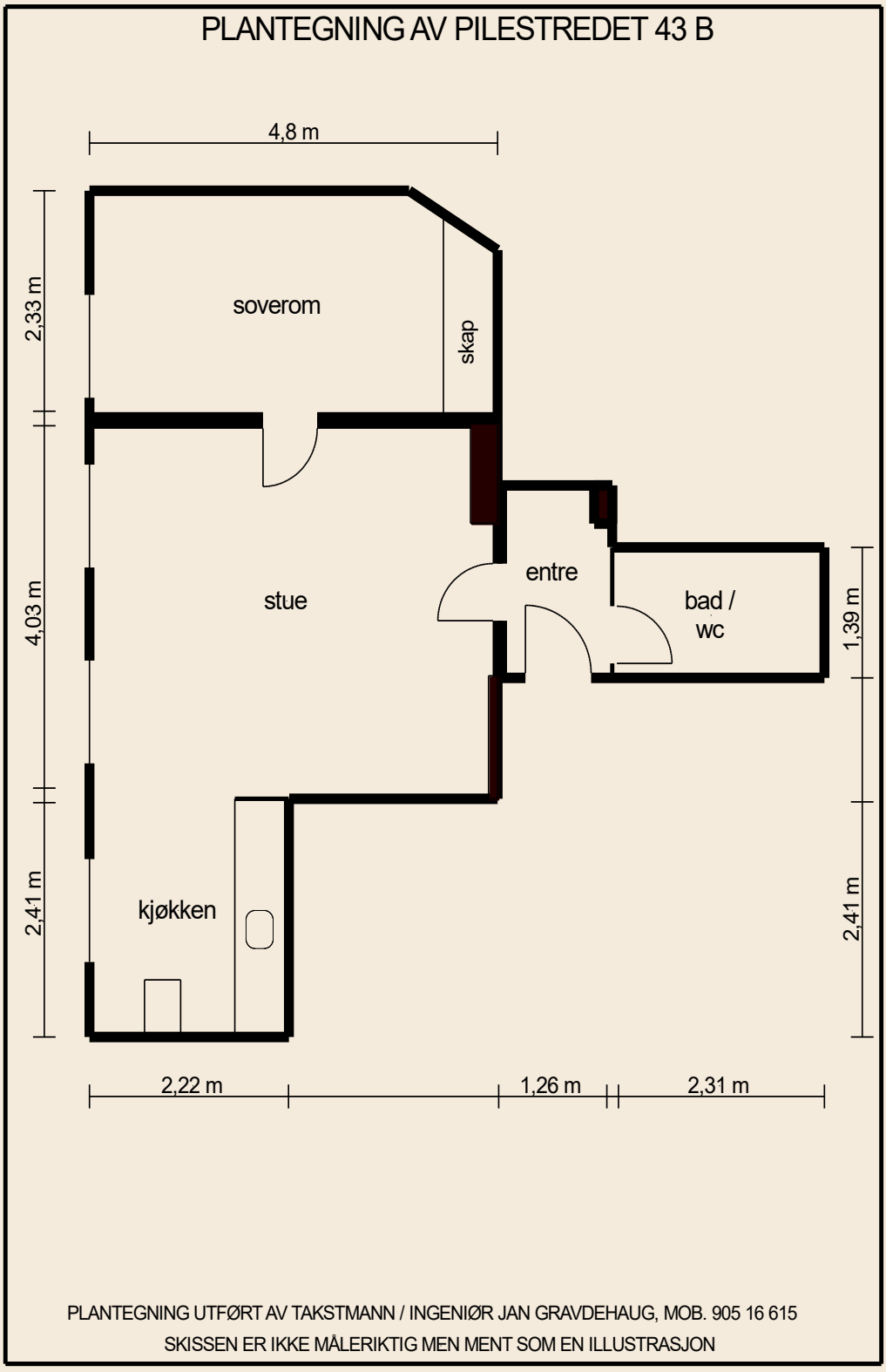
Leiligheten inneholder; entré/gang, stue, kjøkken, bad og 1 soverom.

Kort oppsummert:

- 1 disp. bod
- 3-stavs laminat
- Klassiske særpreg
- Lav felleskostnad
- Mulighet å skape ditt eget hjem
- 6 min med trikk/buss til Oslo S
- Stukkatur og rosett på soverom
- Umiddelbar nærhet til bl.a OsloMet og kollektiv transport

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm








BRANNSLANGE


NOHA
BRANNSLANGE












BON APPETIT





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
14-0328/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pilestredet 43B - Andel 17, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 264 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Pilestredet 43 Borettslag, org.nr. 936194451

Selger
Meva Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
5 000,- (Andelskapital som er lagt ut ifbm. stiftelsen av brl)
107 250,- (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))
---
120 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 410 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 420 340,- (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
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
Totalt BRA: 44 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 1 soverom.
Total BRA: 44 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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).

Innhold
5. etasje - Entré/gang, kjøkken, bad, stue og 1 soverom.

I tillegg disponeres 1 bod på loft. Styret kan fastsette endret tildeling av boder, jf også ovenfor.

Entré/gang:
Velkommen inn til en lys leilighet i toppetasjen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og entréen leder naturlig videre til boligens øvrige rom.

Kjøkken:
Separat kjøkken med god oppbevaringsplass i over- og underskap. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate med nedfelt vaskekum og fliser over benk. Her er det plass til spisebord dersom ønskelig samt opplegg for komfyr, kjøleskap/fryser og plass til oppvaskmaskin.

Bad:
Flislagt bad utstyrt med dusjhjørne, servant med

underskap, speil og wc. Det er opplegg for vaskemaskin.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement, med flere gode møbleringsmuligheter.

Soverom:
Boligen soverom har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter og en rolig beliggenhet.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegg: Malte flater. Strie.
Himling: Malte plater og flater. Stukkatur og rosett i tak på soverom.

Kjøkken: Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp. El. vifte montert i himling over ventilator (ikke testet, strøm i leiligheten avslått).

Bad: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Tekniske installasjoner:
- Synlige kobberrør/kobberør med plastkappe under kjøkkenbenk.
- Rør i rør system på bad. Fordeleskap plassert på bad. Stoppekran i fordelerskap.
- Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og under servant på bad.
- Naturlig ventilasjon.
- Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
- Varmekabler på bad.
- Felles varmtvannstank.
- Sikringskap er plassert i entre/gang. Automatsikringer. Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller. Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

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 TG1:
- 6 stk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 9 stk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen TG3.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Vinduer er under dagens anbefalte avstand fra gulv og opp til vinduskarm / glass. Hvis avstanden fra gulvet og opp til vinduskarm / glass er under 0,8 meter, kreves det at vinduet sikres.

Konsekvens/tiltak:
· Det er behov for tiltak. Barnesikring må monteres til vinduer hvis avstanden fra gulv og opp til vinduskarm / glass.

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
Jan Gravdehaug

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.
Det gis ingen garanti for tilstand eller funksjonalitet, og kjøper overtar risikoen for feil og mangler.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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 dermed ikke kjennskap til strømforbruk. Det vil variere fra beboer til beboer.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 364,- 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 1 486 597,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 5 946 388,- pr. 2026
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 10.000.000, 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 i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

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. 379,- pr. mnd. Andel av fellesgjelden vil øke med ca kr. 86.764,- 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
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr tillatt.

Borettslagets forsikring
Fremtind
Polisenr. 31561144 / 20

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 373 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal for sameiet. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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
Ruseløkka skolekrets og flere barnehager i området. 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.

Pågående plan- og byggesaker:

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.

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/

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:
23.10.1865 - Dokumentnr: 900059 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

09.01.1992 - Dokumentnr: 1478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 54/1169
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 151/1169
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1169

Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1169
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1169
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1169
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1169
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1169
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1169
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1169
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1169
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1169
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1169
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1169
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1169
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1169
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1169
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/1169
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,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 72 000,- 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 11. juli 2026

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

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

Megler 2
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

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 43B

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

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	2 min
Lille bislett	6 min
Treningshuset	6 min
SATS Bislett	7 min

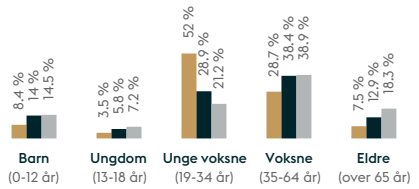
Offentlig transport

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

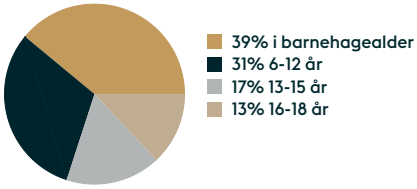
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	2 min 0.1 km
Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Homansbyen	2 267	782
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



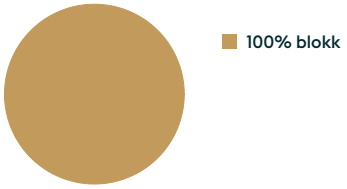
Ladepunkt for el-bil

Bunnpris Holbergs Plass	2 min
Joker Parkveien Oslo	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Pilestredet 43 B, 0350 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 264
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1954 **Eiendomsverdi ref nr:** YT8611

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygård som er tatt i bruk i 1898. Oppført med 5 etasjer samt kjeller og kaldt loft.

Leilighet beliggende i byggets 5. etasje.
Leiligheten inneholder entre, bad/ wc, kjøkken, stue og et soverom.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Leiligheten har eldre vinduer.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evnt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evnt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på
eiendommen ut over det som evnt. fremkommer i rapporten.
Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Leilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Klassisk hjørnegård fra 1898.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein / mur.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Saltak i trekonstruksjon. Tak tekket med korrugerte plater i metall.
Smijernstrapp. Inntrrinn tekket med belegg. Fliser i repos.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1990 mot gate.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Entredør med B30, 30 db (brann og lyddør). Sikkerhetslås.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Laminat.

Veggflater:
Malte flater. malt strie.

Himlinger består av:
Malte flater, malte plater.
Stukkatur og rosetter i himling i soverom.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Leiligheten har malte fyllingsdører.
Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Garderobeskap i soverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Ukjent når badet er pusset opp, og det foreligger ikke dokumentasjon på
utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater
og tilgjengelige installasjoner vurderes.
Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Malt innvendig tak. Fliser på vegger.
Flislagt gulv med varmekabler (ikke funksjonstestet).
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran.
Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangel
full, har skader etc.).I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.
Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

Bad med dusjhjørne. Heldekkende servant med underskuffer.
Speilskap over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra spalte i dør.

Beskrivelse av eiendommen

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benk.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.
El. vifte montert i himling over ventilator (ikke testet, strøm i leiligheten avslått).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige kobberrør / kobberør med plastkappe under kjøkkenbenk.
Rør i rør system på bad. Fordeleskap plassert på bad. Stoppekraner i fordelerskap og under kjøkkenbenk.
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.
Øvrige avløpsrør 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.
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år.

Leilighetens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger).
Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmekabler på bad.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Felles varmtvann i gården.
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Sikringskap er plassert i entre/gang. Automatsikringer.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.
Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

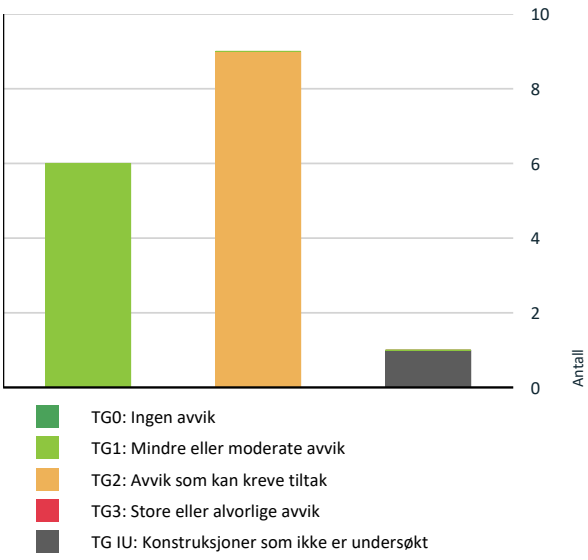
Leilighet

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

Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle
avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 5. etasje > Bad / wc > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1898

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Leiligheten har vært benyttet til utleie frem til idag.

Standard
Leilighetene i 2-5 etasje ble bygget om til 30 års standard med ferdigattest fra 1991.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1991	Ombygging	Leilighetene i 2-5 etasje ble bygget om til 30 års standard med ferdigattest fra 1991.
2025	Modernisering	Felles v. beredere plassert i kjeller

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse
Klassisk hjørnegård fra 1898.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein / mur.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Fasader pusset og malt. Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gate.
Saltak i trekonstruksjon. Tak tekket med korrugerte plater i metall.
Smijernstrapp. Inntrrinn tekket med belegg. Fliser i repos.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Det er opplyst fra selger om at taket i gården er av aldre dato og at det er avflassing av maling på fasaden mot gaten.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass + ekstra glass i rammen fra 1990 mot gate.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slark på enkelte vindushåndtak.
Barnesikring til vinduer må etterses.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindushåndtak og barnesikring etterses av fagmann.



Vindu er slitte og sprekker i treverk

TG 2 Dører

Beskrivelse
Entredør med B30, 30 db (brann og lyddør). Sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe glippe i overkant av dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av dør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvflater består av:
Laminat.

Veggflater:
Malte flater. malt strie.

Himlinger består av:
Malte flater, malte plater.
Stukkatur og rosetter i himling i soverom.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt fyllingsdører.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i soverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Ukjent når badet er pusset opp, og det foreligger ikke dokumentasjon på
utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater
og tilgjengelige installasjoner vurderes.
Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



Bad

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig tak. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger i våtsonen har antatt smøremembran uten at det er dokumentert.
Membran har oppnådd mer en halvparten av normal levetid og gis derfor TG2

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (ikke funksjonstestet).
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende

Tilstandsrapport



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangel
full, har skader etc.).I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk på bad.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjhjørne. Heldekkende servant med underskuffer. Speilskap over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte.

5. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benk.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Behov for noe justeringer av skapfronter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport





Vannlås under kjøkkenbenk.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.
El. vifte montert i himling over ventilator (ikke testet, strøm i leiligheten avslått).

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige kobberrør / kobberør med plastkappe under kjøkkenbenk.
Rør i rør system på bad. Fordeleskap plassert på bad. Stoppekraner i fordelerskap og under kjøkkenbenk.

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.

Vurdering av avvik:

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

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Gjelder kobberrør på kjøkken

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken og under servant på bad.

Øvrige avløpsrør 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.
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år.



Vannlås på bad

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger).

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i stue.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmekabler på bad.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Varmtvannstank

Beskrivelse
Felles varmtvann i gården.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringskap er plassert i entre/gang. Automatsikringer.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person

Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduer er under dagens anbefalte avstand fra gulv og opp til vinduskarm / glass. Hvis avstanden fra gulvet og opp til vinduskarm / glass er under 0,8 meter, kreves det at vinduet sikres.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Barnesikring må monteres til vinduer hvis avstanden fra gulv og opp til vinduskarm / glass.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. etasje	44			44	
SUM	**44**				
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré/gang, bad / wc, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

Leiligheten disp. 1 bod. Ikke besiktiget.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser, pipeløp ol. er medtatt i boligens arealer.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk foreskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemelte / godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht.
rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innebygde / plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Kun takstmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	264		0	372.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet 43 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
936194451			Meva Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i etablert bygårdsbebyggelse i Homansbyen / Bislett.
En rekke servicetilbud, forretninger og andre fasiliteter. Kort vei til sentrum.
Frydenlund trikkestopp like ved.
Gangavstand til Slottsparken.
Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 372,5 m².
Liten bakgård belagt med belegningsstein.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Antar fellespolise for borettslaget (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	30.06.2026	
3	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YT8611

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

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

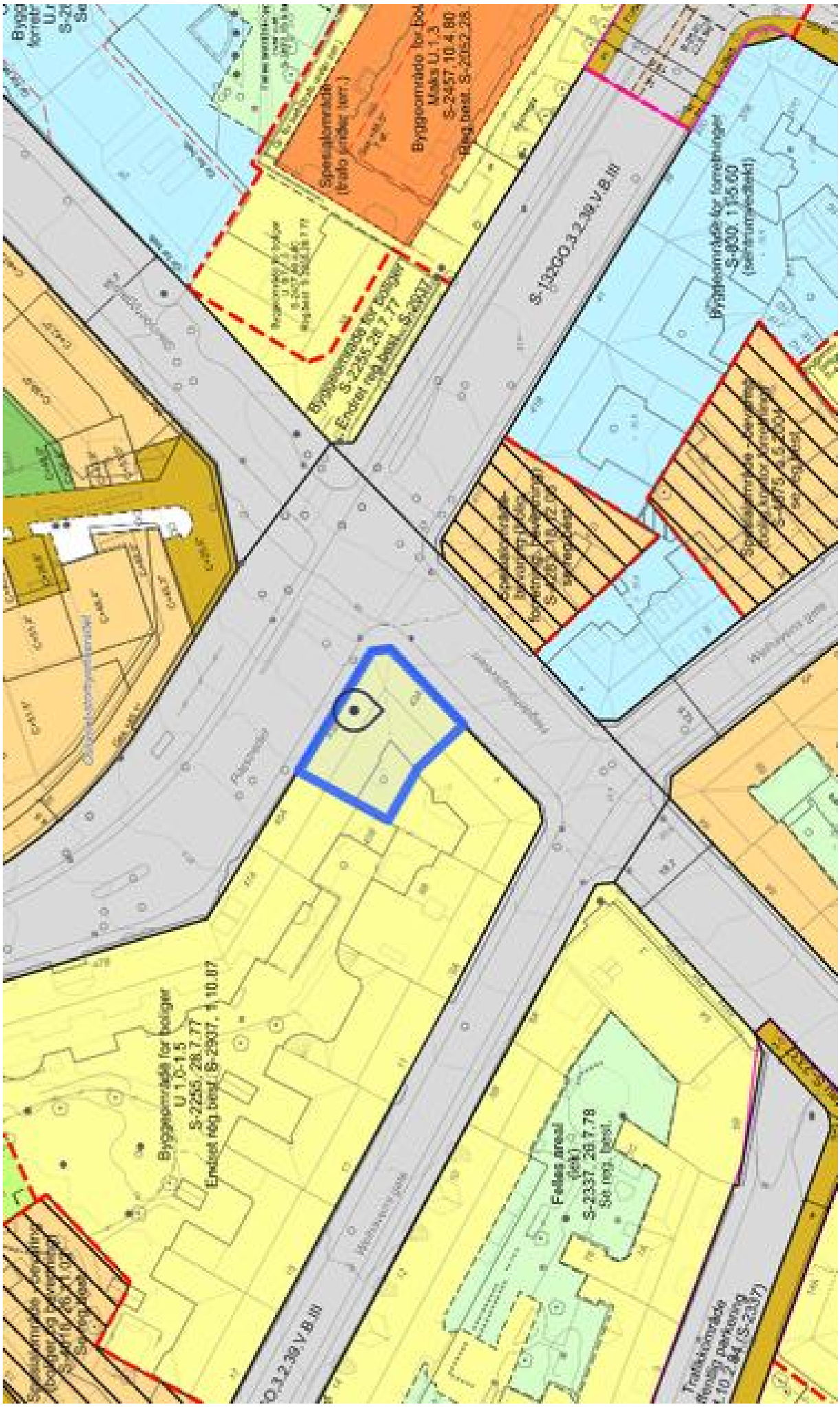
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

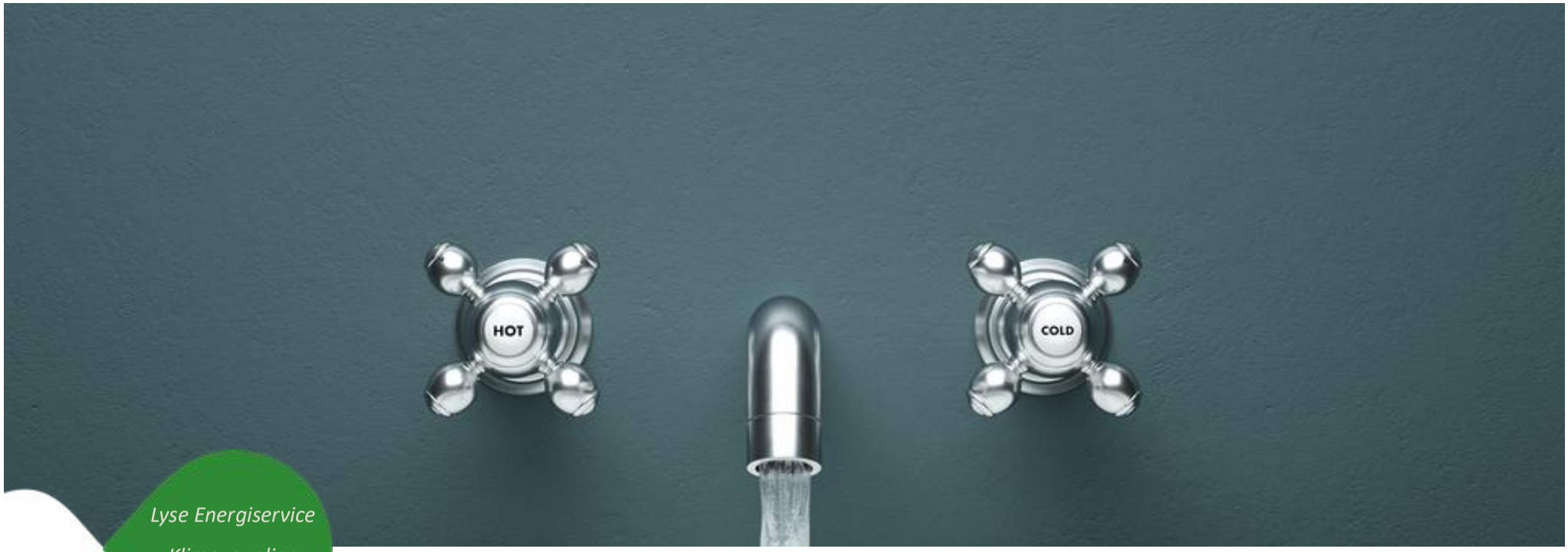
Navn
Ludvig Nord-Varhaug

Dato
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))


Bygningsområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2007.1.10.87
S-1000.3.2.39.V.B.III
Bygningsområde for boliger
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. S-2007.1.10.87
Bygningsområde for boliger
U 1.3
S-2457.10.4.80
Reg.best. S-2007.1.10.87
Bygningsområde for boliger
S-1000.3.2.39.V.B.III
Bygningsområde for boliger
S-1000.3.2.39.V.B.III



Lyse Energiservice

Klimavennlige løsninger

Lyse Energiservice – Oppstartsmøte Sameiet Pilestredet

Oppstartsmøte den: 02.06.26

Eierskifte og tilgang til Min Side

Det er beboerne selv som er ansvarlig for at eierskifter meldes til Lyse Energiservice AS.

Eierskifte gjøres ved å sende mail til energiservice@lyse.no.

Melding om flytting må inneholde følgende:

- Navn på nåværende fakturamottaker
- Adresse og seksjons-/H-nummer
- Målernummer
- Informasjon om ny eier:
  - Navn
  - Mobilnummer
  - Epostadresse
  - Fødselsdato
  - Dato for overtakelse

Ved salg av seksjoner bør styret (hvis mulig) melde dette inn til megler, slik at det blir gjennomgått i salgsprosessen.

Etter mottak av første faktura kan beboere logge inn på Min Side for å få full oversikt over forbruk og fakturaer:

Gå til minside.energiservice.lyse.no
Logg inn med engangspassord på SMS eller opprett brukernavn og passord

Infobrev til beboere

- Infobrev sendes ut til beboere 3 uker i forkant.
- Sendes til epost som er registrert i beboerlister innhentet fra styret.
- Sendes til 1 eier av tjenestene hentet fra beboerliste.
- Her står det dag og tidspunkt for montering av målere. Dersom man ikke kan være hjemme til dette tidspunktet kan man avtale at nøkkel for eksempel ligger hos nabo eller i en nøkkel boks o.l.
- 19 juni – halv dag for en testkjøring.



Brunata

Til beboer
<<bru_address>>
<<bru_zipcode>> <<bru_city>>

Anleggsnr.: <<bru_buildingnumber>>
Leilighetsnr.: <<bru_locationnumber>>
Brunatanr.: <<bru_brunatanumber>>

Brunatas serviceteknikker kommer på besøk for å

<<bru_brunataproject_cr201_texttonotificationletter>>

den <<bru_notifydate>> mellom kl. <<bru_notifystarttime>>:00 og <<bru_notifyendtime>>:00

Kjære Beboer,

Vi kommer for å utføre overnevnte oppgave. Det er viktig at vi får adgang til målerne dine, slik at vi kan sikre at forbruket ditt blir målt korrekt. Får vi ikke adgang, blir vi nødt til å anslå forbruket ditt.

Er du ikke hjemme på nevnte tidspunkt?
Du er velkommen til å legge igjen en nøkkel hos for eksempel en nabo. Du trenger bare å sende en SMS til mobilnummeret nedenfor, slik at vi vet hvor den befinner seg.

Fri tilgang til målere
Vi ber deg fjerne møbler eller annet som står i veien foran måleren. Da går montering og registrering raskere.

Vær oppmerksom på at...
Ved utskiftning av vann- eller energimålere kan det oppstå etterfølgende trykktap som skyldes løsnede avleiringer i rørsystemet. Dette kan medføre behov for eksempelvis rensing av filtre. Dette skyldes i så fall ikke feilaktig arbeid fra Brunata sin side.
Vi gjør oppmerksom på at et forgjeves besøk faktureres i henhold til gjeldene avtaler.

Med vennlig hilsen
<<bru_brunataproject_bru_leadtechnician_firstname>>
<<bru_brunataproject_bru_leadtechnician_mobilephone>>

Har du spørsmål?
Finn svar på: https://brunata.com/no/hjelp/
Eller ring til vårt kundesenter: +47 64 86 50 86

For information in English
Please scan QR Code or visit
https://brunata.com/help/

Forklaring på faktura fra Lyse Energiservice AS

Faktura fra Lyse Energiservice vil komme i slutten av hver måned og vil være for forbruket som du hadde måneden før. (*Faktura for forbruk i eksempelvis april, kommer i slutten av mai.*)

- Avregningen fra energileverandøren blir gjort den siste dagen i måneden og blir sendt ut i løpet av de første dagene påfølgende måned.
- Lyse gjør så avregning/fordeling av fakturaen når denne mottas og sender ut faktura i slutten av måneden.


Lyse

Navn
Adresse
Post nr. / Sted

Faktura

	Sum kr
Lyse Energiservice AS	2.057,26
Å betale (Herav MVA 411,47)	**2.057,26**

Skal du flytte?

Husk å melde fra til oss!

Betalingsinformasjon

Kontonummer	KID	Forfallsdato
3207 42 38008	030050911027O	27.12.2024

Månedsbeløp for tjenesten.
Det beløpet som seksjonseier betaler hver måned for avregning og fakturering av energikostnadene.

*** Kostnad for vann & avløp vann.**
Kostnad (satt av kommunen) for forbruk av kaldt vann. (Avregnes i kubikk)

Energikostnad for oppvarming.
Kostnad for den energi som er medgått til oppvarming av bolig (Avregnes i kWh)

Strømstøtte på energikostnad for oppvarming.
Strømstøtte for den kostnad på energi som er medgått til oppvarming av bolig. (Avregnes i kWh)

Andel driftskostnader.
Kostnad forbundet med transmisjonstap og umålt forbruk i anlegget. (Fordeles på brøk)

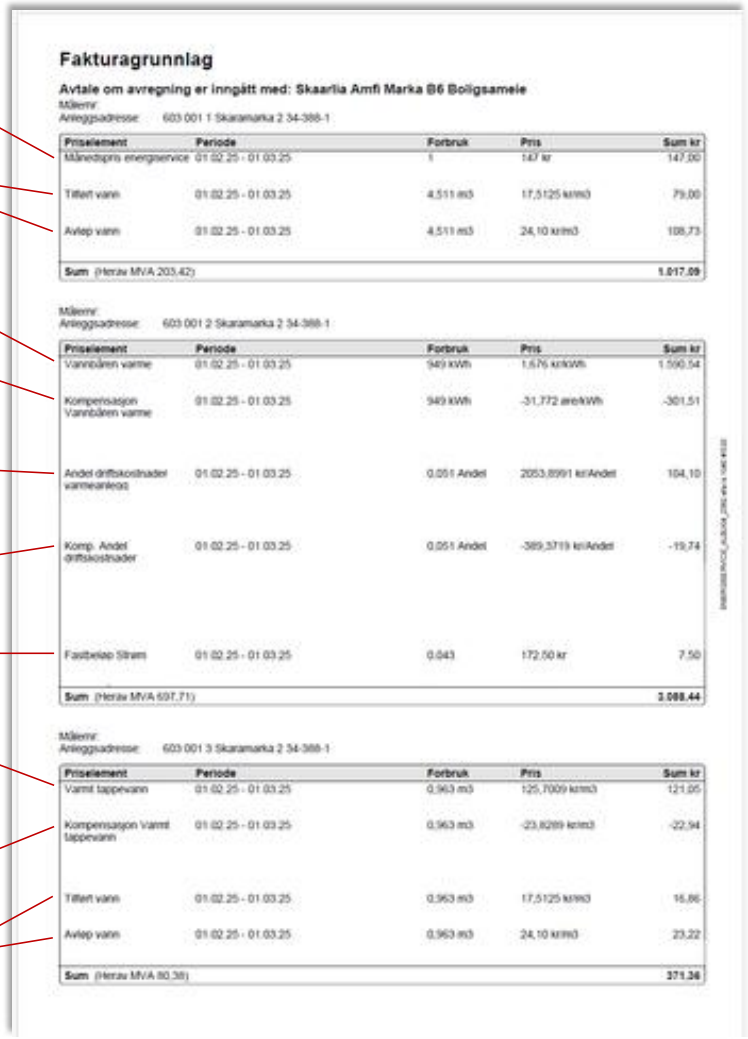
Strømstøtte på andel driftskostnader.
Strømstøtte for den kostnad på energi som er medgått til oppvarming av bolig. (Avregnes på brøk)

*** Fastbeløp strøm.**
Fastbeløp på strømavtale satt av nettselskap. (Avregnes i NOK)

Energikostnad for varmt tappevann.
Kostnad for den energien som er medgått til å varme opp kaldt vann til varmtvann. (Omregnes fra kubikk til kWh)

*** Strømstøtte på energikostnad for varmt vann.**
Strømstøtte for den kostnad på energi som er medgått til å varme opp kaldt vann til varmtvann. (Omregnes fra kubikk til kWh)

*** Kostnad for vann & avløp varmt vann.**
Kostnad (satt av kommunen) for forbruk av kaldt vann. (Som er varmet opp og avregnes i kubikk)


Fakturagrunnlag

Avtale om avregning er inngått med: Skaarlia Amfi Marka B6 Boligsameie

Måleenr:
Anleggsadresse: 603 001 1 Skaramarka 2 34-388-1

Priselement	Periode	Forbruk	Pris	Sum kr
Månedspris energiservice	01.02.25 - 01.03.25	1	147 kr	147,00
Tillørt vann	01.02.25 - 01.03.25	4,511 m3	17,5125 kr/m3	79,00
Avløp vann	01.02.25 - 01.03.25	4,511 m3	24,10 kr/m3	108,73
Sum (Herav MVA 203,42)				1.017,09

Måleenr:
Anleggsadresse: 603 001 2 Skaramarka 2 34-388-1

Priselement	Periode	Forbruk	Pris	Sum kr
Vannbåren varme	01.02.25 - 01.03.25	949 kWh	1,576 kr/kWh	1.590,54
Kompensasjon Vannbåren varme	01.02.25 - 01.03.25	949 kWh	-31,772 øre/kWh	-301,51
Andel driftskostnader varmeanlegg	01.02.25 - 01.03.25	0,051 Andel	2053,8991 kr/Andel	104,10
Komp. Andel driftskostnader	01.02.25 - 01.03.25	0,051 Andel	-389,3719 kr/Andel	-19,74
Fastbeløp Strøm	01.02.25 - 01.03.25	0,043	172,50 kr	7,50
Sum (Herav MVA 697,71)				3.088,44

Måleenr:
Anleggsadresse: 603 001 3 Skaramarka 2 34-388-1

Priselement	Periode	Forbruk	Pris	Sum kr
Varmt tappevann	01.02.25 - 01.03.25	0,963 m3	125,7009 kr/m3	121,05
Kompensasjon Varmt tappevann	01.02.25 - 01.03.25	0,963 m3	-23,8289 kr/m3	-22,94
Tillørt vann	01.02.25 - 01.03.25	0,963 m3	17,5125 kr/m3	16,86
Avløp vann	01.02.25 - 01.03.25	0,963 m3	24,10 kr/m3	23,22
Sum (Herav MVA 80,38)				371,36

**** Kun aktuell hvis dette inngår i avtale.***

Lyse kundesenter



Vårt kundesenter vil hjelpe deg med eventuelle spørsmål og problemer du måtte ha

Kontaktinformasjon:

- Telefon: 51 90 80 90 (tastevalg 1 og deretter 5)
- E-post: energiservice@lyse.no
- Øvrig kundeservice: https://www.lyse.no/kundeservice
- Åpningstider: Man-fre: 08.00-18.00

For vanlige spørsmål og svar rundt tjenesten, trykk på linken under:

- https://www.lyse.no/kundeservice/kategorier/20094616659857-boligselskap-og-utbygger/seksjoner/20094692621969-energiservice

Lyse | VI LEVERER altibox

5

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

DRIFTSINNTEKTER		**Sum**	
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

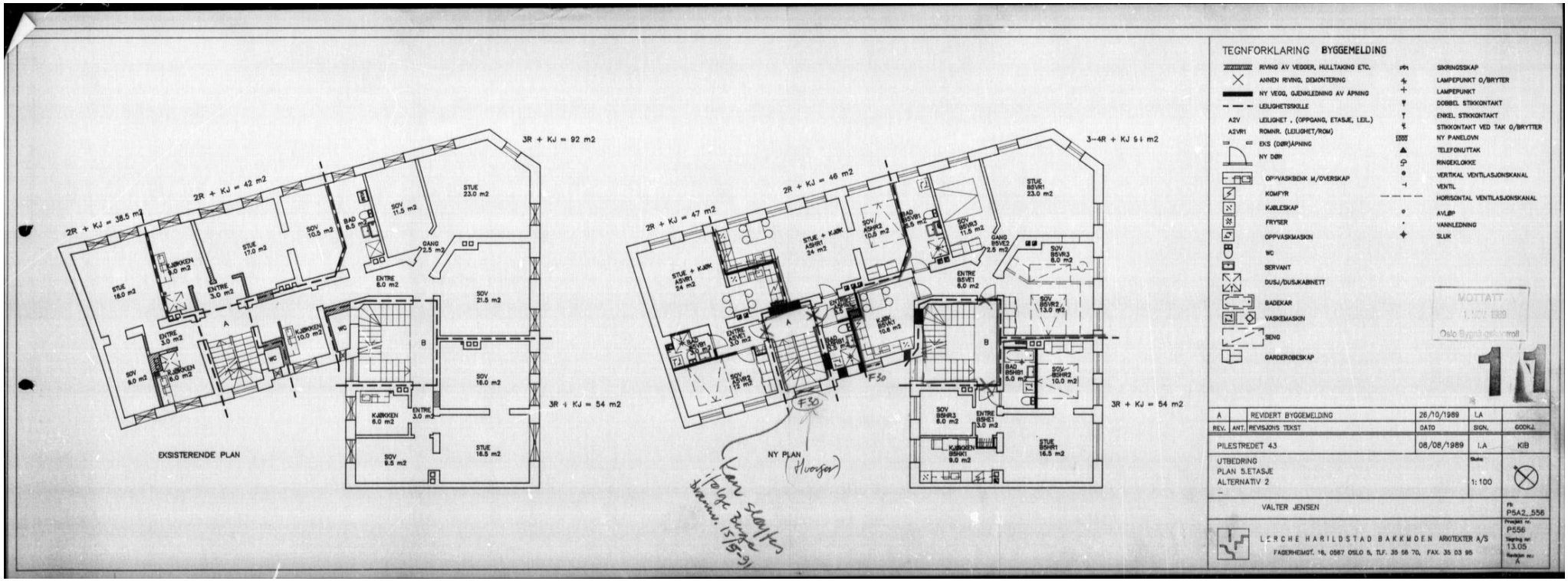
Antall leiligheter	17
BRA bolig	1 018

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.


EKSISTERENDE PLAN
NY PLAN (Hvorfor)
2R + KJ = 38.5 m2
2R + KJ = 42 m2
3R + KJ = 92 m2
3R + KJ = 54 m2
2R + KJ = 47 m2
2R + KJ = 46 m2
3-4R + KJ 5 i m2
3R + KJ = 54 m2
F30
Kan sløyfes ifølge brann. 15/6-91
TEGNFORKLARING BYGGEMELDING
RIVING AV VEGGER, HULLTAKING ETC.
ANNEN RIVING, DEMONTERING
NY VEGG, GJENKLEDNING AV ÅPNING
LEILIGHETSSKILLE
A2V LEILIGHET , (OPPGANG, ETASJE, LEIL.)
A2VR1 ROMNR. (LEILIGHET/ROM)
EKS (DØR)ÅPNING
NY DØR
OPPVASKBENK M/OVERSKAP
KOMFYR
KJØLESKAP
FRYSER
OPPVASKMASKIN
WC
SERVANT
DUSJ/DUSJKABINETT
BADEKAR
VASKEMASKIN
SENG
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
1. NOV 1989
Oslo Bygningskontroll
11
A REVIDERT BYGGEMELDING 26/10/1989 I.A
REV. ANT. REVISJONS TEKST DATO SIGN. GODKJ.
PILESTREDET 43 08/08/1989 I.A KIB
UTBEDRING
PLAN 5.ETASJE
ALTERNATIV 2
1:100
VALTER JENSEN
P5A2_556
P556
13.05
A
LERCHE HARILDSTAD BAKKMOEN ARKITEKTER A/S
FAGERHEIMGT. 16, 0567 OSLO 5, TLF. 35 56 70, FAX. 35 03 95

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. 1-2, 7, 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

BK. A 17 A Arkiv

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

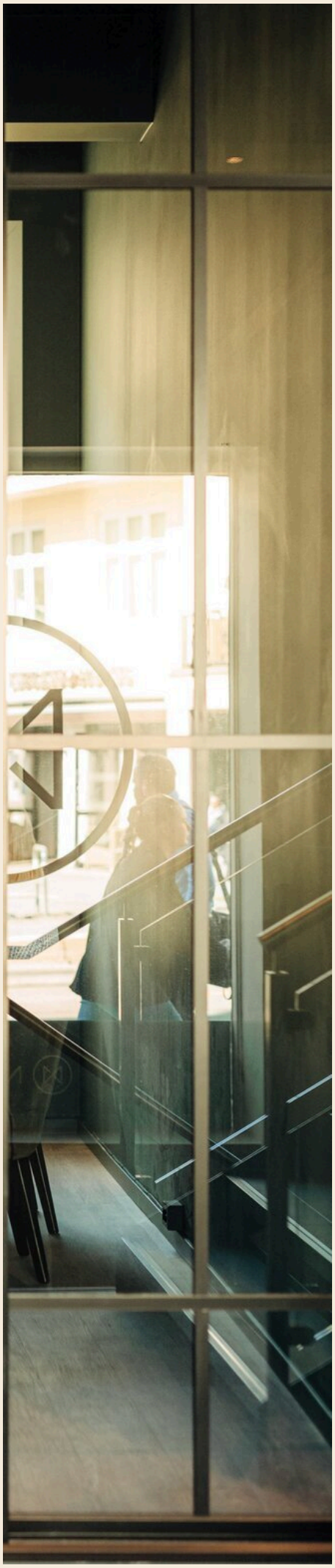
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

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
[!*!**department.email**!*!]
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: 14-0328/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet 43B - Andel 17 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 264 (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: