

Pilestredet 59

2 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Pilestredet 59

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Tiltalende & nyere oppusset 3R. Kjøkken & bad (2023). To soverom mot bakgård. Brannbalkong. Populært område. Parkering*

Prisantydning	7 350 000,-
Omkostninger	186 380,-
Totalpris	7 536 380,-
Fellesgjeld	50 537,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 905,-
BRA-i	78 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1885
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Pilestredet 59! - En tiltalende og innholdsrik 3-roms leilighet med en populær og attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Bislett. Leiligheten vender mot stille bakgård og har en skjermet beliggenhet med nærhet til både byliv og grøntarealer. Leiligheten er modernisert med oppgraderte overflater, flott kjøkken og et delikat bad.

- Lekkert kjøkken fra Drømmekjøkken (2023) med kvalitetshvitevarer
- Lekkert flislagt baderom (2023)
- 2 romslige soverom mot lukket bakgård
- Utgang til brannbalkong på 4 kvm mot stille bakgård
- God takhøyde 2,85 m
- Parkering i bakgård*
- Lukket bakgård med 3 p-plasser
- Nærhet til Slottsparken, Stensparken og St.Hanshaugen park
- Gangavstand til "alt" av servicefasiliteter
- Kort vei til alle byens fasiliteter

Tyder





Stuen er romslig med plass til sofagruppe, stuebord og mediemøblement



Store vindusflater gir godt lysinnslipp

Leiligheten har en romslig og funksjonell sosial sone med delvis åpen stue- og kjøkkenløsning i rom-på-rom-utførelse





I 2023 ble leiligheten oppgradert med nytt ledningsnett for vann og avløp - Det ble også trukket nye kurser til kjøkken og bad samt skiftet innmat i sikringskap





I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisebord

I 2023 ble det også installert nye spotter i taket med led og gulere lys, for å få en varmere/ lunere farge i leiligheten med nye trådløse dimmere







1

Delikat flislagt baderom som ble rehabilitert i 2023 - Badet er innredet med dobbeldusj fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villeroy & Boch og dusjnise med mosaikkfliser





Delikat flislagt badrom som ble rehabilitert i 2023 - Badet er innredet med dobbeldusj fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villeroy & Boch og dusjnisje med mosaikkfliser



Leiligheten har to soverom av god størrelse, begge med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning

Soverommene vender mot lukket og skjermet bakgård



Soverom nr. 2 har utgang til en brannbalkong på 4 kvm med ettermiddagssol sommerstid







Bislet Bad & Trening tilbyr både svømmehall og treningsfasiliteter

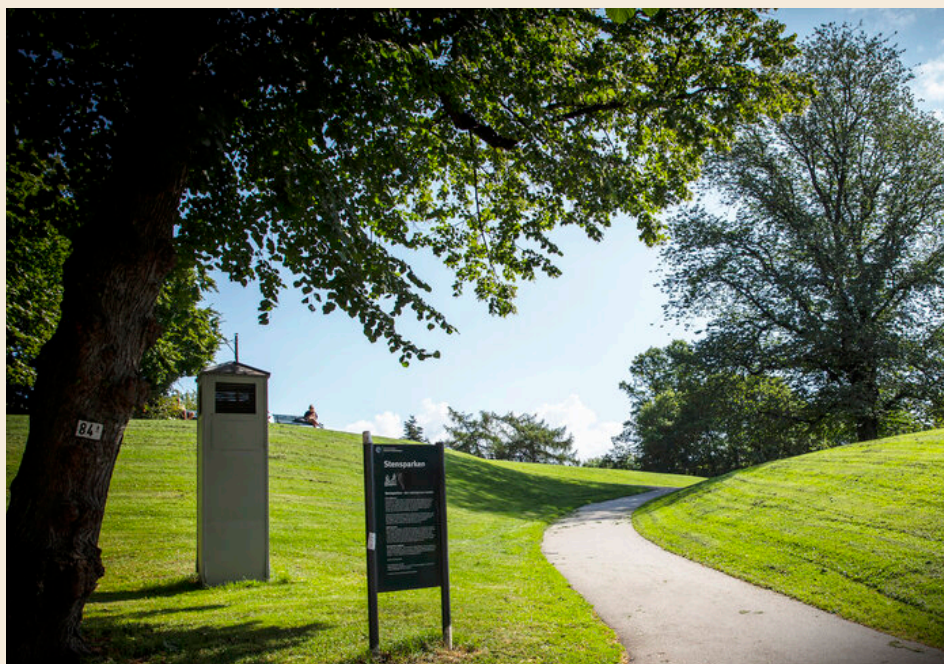


Bislett stadion byr på friidrettsanlegg, fotballbane og innendørs løpebane

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og trikk kun få minutters gange fra eiendommen



Flere vakre parker omgir området og gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt - Slottsparken, Stensparken, St. Hanshaugen og Frognerparken ligger alle i gangavstand



Slottsparken

Karl Johan, Slottet og resten av sentrum er en kort spasertur unna



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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0511/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Pilestredet 59, 0350 OSLO
Gnr 214, bnr 276, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marthe Frøseth

Kjøpesum og omkostninger
7 350 000,- (Prisantydning)
50 537,- (Andel av fellesgjeld)

7 400 537,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
185 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

186 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
199 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 586 917,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 599 917,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1885

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, To soverom
Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten inneholder: Stue, Kjøkken, To soverom, Bad, Entré, Gang
Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 3 kvm

Leiligheten har en romslig og funksjonell sosial sone med delvis åpen stue- og kjøkkenløsning i rom-på-rom-utførelse. Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 og er levert av Drømmekjøkken med grå profilerte fronter, enkelte glassfronter samt integrert belysning i overskap og under overskap. Benkeplate i steinkompositt med kum i porselen.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av Siemens induksjonstopp, Siemens StudioLine kombidampovn og stekeovn i full størrelse, integrert Electrolux kjøle- og fryseskap, integrert Asko oppvaskmaskin samt RørosHetta ventilator. Det er i tillegg installert Temptech vinskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisebord. Stuen er romslig med plass til sofagruppe, stuebord og mediemøblement. Store vindusflater gir godt lysinnslipp. Leiligheten i etasjen over (3. etasje) har etablert en vestvendt balkong med utgang fra stuen. Det kan derfor være et potensial for tilsvarende løsning, forutsatt nødvendige godkjenninger fra PBL. Eventuelle kostnader og risiko knyttet til søknadsprosess og tillatelser påhviler kjøper.

Leiligheten har to soverom av god størrelse, begge med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverommene vender mot lukket og skjermet bakgård. Soverom nr. 2 har utgang til en brannbalkong på 4 kvm med ettermiddagssol sommerstid. Soverommet egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor.

Baderommet er delikat og ble rehabilitert i 2023. Badet er innredet med dobbeldusj fra Tapwell, vegghengt toalett fra Villeroy & Boch og dusjnise med mosaikkfliser. Gulv og vegger er belagt med store fliser (ca. 60 x 60 cm). Innredning med skap og servantbenk i valnøtt, stort speil med integrert belysning og antiduggfunksjon samt stikkontakt plassert i skuffinnredning.

Entréen er arealeffektiv og har god oppbevaringsplass i stort garderobeskap for yttertøy og sko. Entréen er tilknyttet callinganlegg som gjør det enkelt å åpne inngangsdøren for besøkende.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig. 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.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Ytterdører

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmodstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2024. Balkongdøren er ikke tilstrekkelig tettet rundt, det mangler beslag under døren, og den er utvendig listet med listverk for innvendig bruk. Disse materialene er ikke egnet for bruk utendørs. Innsetting av døren fremstår ufagmessig og uferdig på utsiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkkenet og det innerste soverommet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i kjøkkenet og 15 mm i

soverommet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i kjøkkenet og ca. 15 mm i soverommet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde og skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Gulvet har merkbare skjevhet.

- Ventilasjon

Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte på vegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkkenet, dette medfører noe begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2.

- Elektrisk anlegg

Det er ikke etablert kursoversikt i sikringskapet, denne foreligger kun digitalt. Deksel over koblingsboks til varmtvannsbereider er ufagmessig montert, og er løs. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Deler av anlegget er av ukjent alder, og det er derfor ikke kjent om det var krav til samsvarserklæring da dette ble utført. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid, da deler av anlegget er av ukjent, noe eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Hulltaking – Bad, 2. etasje

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot sjakt, kjøkkeninnredning og naboileilighet, samt mot murvegg, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkkenet. Elektrisk avtrekksvifte på vegg i bad.

- Avløpsrør i plast.

- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himlingen i badet.

- Leilighetens hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet (trenger verktøy), og felles hovedstoppekran er montert i kjeller.

- Varmtvannsbereider på 194 liter, produsert i 2023, montert i det innerste soverommet.

Innvendige overfalter:

- Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

- Vegger med sparklede og malte overflater på

plater/murpuss.

- Himlinger med sparklede og malte plater.
- Himlingshøyde ca. 2,72 m målt i entré, ca. 2,85-2,88 m målt i stue, kjøkken og soverom ved entré. Caa. 3,10 m målt i det innerste soverommet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Sameiet disponerer 3 plasser. Pt. alle ledig.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Etablert ny rømningsvei med brannbalkong med trapp, godkjent av Firesafe. Nytt felles brannvarslingsanlegg.

2023: Malt vegger og himlinger. Nytt kjøkken fra Drømmekjøkkenet: flyttet på vask (rørlegger-arbeid), installert vinskapp, oppgradert til 2 ovner, røroshetta-vifte, siemens kokeplate. Nytt ledningsnett for vann og avløp. Bad: installerte dobbeldusj, ny vifte og sluk, nytt toalett, nytt møblelement som skap og vaskebenk. Omgjort alle dimmere til trådløse (unntatt soverom). Installerte nye spotter i taket med led og gulere lys, for å få en varmere/lunere farge i leiligheten med nye trådløse dimmere. Trukket nye kurser til kjøkken og bad. Ny innmat i sikringssskap. Ny varmtvannsbereder. Nye innerdører med lydisolering, og nye dørlister. Utført brannsikring mot nabo og i alle himlinger, med nedsenking av himling. Nye panelovner.

2019 (ca): Slipt og lakkert gulv.

2015: Nye vinduer med lydisolering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2019

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

Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: AF BYGG FRACZKIEWICZ Arbeidet: Totalrenovering av bad Når: Juli 2023.

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

Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: AF BYGG FRACZKIEWICZ Arbeidet: Totalrenovering av bad Når: Juli 2023.

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

Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: AF BYGG FRACZKIEWICZ Arbeidet: Totalrenovering av bad Når: Juli 2023.

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

Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i tak, med vannlekkasje ned til øverste etasje, ifm mye regn og nedbør en periode. Alt ble tettet og reparert med det samme. Husker ikke hvem som fikk jobben, men det står i protokoll fra styret.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: StopLight Elektro Arbeid: Nytt elektrisk anlegg til nytt kjøkken. Nye kabler til vinskapp, og stekeovner, spotter i kjøkkenskap. Sikringskap ble sjekket og fikset opp i samtidig Når: Juli 2023.

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

Nei

- Eventuell kommentar: Men styret har diskutert det, foreløpig ingen protester mot dette. Men ingen har hatt behov for elbil-lader.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Firesafe Arbeid: Omgjort fra næring til selvveier Når: Lang prosess, husker ikke oppstart men står i papirene fra Firesafe. Brannskillevegg mot nabo og i taket (i hele leiligheten). Ny rømningsvei med brannbalkong (sommeren 2024).

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

Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Firesafe Arbeid: Felles brannvarslingsssystem i bygården. Og påbygg av spiraltrapp, som rømningsvei 2 for resten av bygården. Når: Juli 2024.

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

Nei

- Eventuell kommentar: Jeg er ikke tilknyttet peis. Vet naboene har hatt feier innimellom, uten anmerkninger her.

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.

Ja

- Beskriv: Har vært rotter i bakgården, hvor vi har tettet hull med asfalt.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

- Eventuell kommentar: MEN jeg tror det er mulig å kjøpe naboileiligheten som ligger vegg i vegg, hvis man ønsker å knytte den til leiligheten for feks utleie. Her må man evt kontakte nabo direkte.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte

reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

- Beskriv: Eiendommen ligger på gul liste. Dvs at det rød nabohuset, hvor Munch malte sitt første maleri, alltid vil være en grønn oase. Det har vært forsøkt, opptil flere ganger, med å bygge bygård der fra flere interessenter uten hell. Nabo (Oscarsgate 8A) skal utbedre murveggen som sogner inn mot innkjørselen, ingen kostnad for Pilestredet 59. Trikketraseen i Pilestredet skal utbedres ilt vinteren, trikken vil gå i Josefines gate mens arbeidet pågår.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

- Beskriv: Husleie økes 10%, som nevnt i styreprotokoll

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: Samsvarserklæring fra Stoplight Elektro og Bygningsteknisk Inst AS, signert og datert 15.09.2023 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering bad og kjøkken i leilighet. Nye jf automater. Flytte 2 stikk på stort soverom.

Bygningssakkyndig

Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk/tegl

- Yttervegger i murverk/tegl, med pusset og malte fasader

- Saltak i trekonstruksjon, teknet med takstein, og delvis flatt yttertak i trekonstruksjon teknet med takpapp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon

- Etasjeskiller i trebjelkelag

- Dørcalling

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert Siemens koketopp og Siemens StudioLine kombidampovn, Siemens stekeovn i full størrelse. Temptech vinskap, integrert Electrolux kjøleskap og frysenskap. Integrert Asko oppvaskmaskin. Røroshetta vifte.

Følgende hvitevarer medfølger ikke: Vaskemaskin på bad Vedlagt salgsopgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsopgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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 følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Varmekabler i gulvstøp på badetrom

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 905,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader faktureres kvartalsvis, og utgjør pt. 11.716,-. Dette tilsvarer månedlige felleskostnader på kr. 3.905,-

Felleskostnader inkluderer: Fiber, kommunale avgifter, renovasjon, vedlikehold, felles energikostnad, felles forsikringer m.m.

Det har vært diskutert å endre betalingsintervall til månedlige faktureringer av felleskostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 355,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelister til Oslo kommune.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-paring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 036 614,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 146 456,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type

bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Pilestredet 59, orgnr. 923520708

Om sameiet

Sameiet Pilestredet 59 er stiftet av sameierne i eiendommen Pilestredet 59, gnr 214 bnr 276 i Oslo kommune. Eiendommen Pilestredet 59 er oppdelt i 12 selveierseksjoner.

Oppsummering av saker på årsmøtet 2025:

Øke felleskostnader - 10%
- På grunn av økte driftsutgifter, spesielt høyere kommunale avgifter og økt låneopptak til vedlikeholdsarbeid, foreslås det å øke felleskostnadene med 10%. Økningen trer i kraft fra 01.06.2025, og kostnadene fordeles i henhold til gjeldende eierbrøk. Dette ble vedtatt.

Endre betalingshyppighet for felleskostnader til månedlig
- Styret foreslår å endre til månedlig betaling for å bedre likviditeten i sameie. Dette ble vedtatt og endringen trådte i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Vedtektsendring: Endring i bestemmelse om hundehold
Forslag til vedtektsendring:

Gjeldende tekst i § 17: "Det er ikke tillatt med hundehold i gården." Foreslått ny tekst: "Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Styret kan pålegge fjerning av dyr ved gjentatte og dokumenterte klager."

Begrunnelse fra styret: Tilpasser vedtektene til gjeldende praksis og regelverk, samtidig som hensyn til nabolaget ivaretas.

Dette ble ikke vedtatt grunnet manglende flertallskrav på 3/4 av samtlige seksjonseiere.

Årsrapport 2025:

Oversikt over hvem som sitter i styret:
Styrets leder: Pierre Wijnen (H0501)
Styremedlem: Marthe Frøseth (H0202)
Styremedlem: Petter Bjerke (H0302)

Forretningsførsel og revisjon:
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Økonomi for foregående år:

I 2024 tok sameiet opp et lån på NOK 400.000 for å dekke kostnader knyttet til større vedlikeholdsarbeider. For å kunne gjennomføre planlagt vedlikehold også i

2025, har styret besluttet å øke lånet med ytterligere NOK 300.000. Samtidig har vi sett en betydelig økning i flere driftskostnader, spesielt innen kommunale avgifter. På bakgrunn av dette og lånet ble det vedtatt en økning av felleskostnadene med 10% fra 01.06.25, for å sikre god økonomisk drift og nødvendig vedlikehold fremover.

Vedlikehold av bygningsmassen:

Sameiet har gjort større vedlikeholds- og branntekniske arbeider i regnskapsåret 2024:

- Spiraltrapp i bakgård (påkrevd rømningsvei iht. brannsikring): kr 124 659,-
- Brannanlegg (påkrevd iht. brannsikring): kr 165 938,-
- Uforutsett lekkasje i tak og vedlikeholdsarbeid i vegg mot Pilestredet: kr 231 360

Sameiet ser også behov for ytterligere forbedringer. Vesentlige kommende kostnader de antar at vil påløpe fremover:

- Videre utbedringer av tak
- Rørfornyning

Kort informasjon om arrangementer som er avholdt: Dugnad ble holdt 10. april 17:00 og følgende ble gjort:

- Spylt og kostet uteområdet
- Ryddet og kastet søppel
- Ryddet ved sykkelparkeringen
- Ryddet i gangen ved bodene
- Fått på plass litt blomster ved inngangen

Info om sameiet:

Dyrehold: Dyr som er til sterk sjenanse for for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Det er ikke tillatt med hundehold i gården.

Grill: Ved grilling skal det utvises stor hensynsfullhet slik at man unngår sjenerende røyk. Bruk av elektrisk og gassdreven grill anbefales.

Vedlikehold: Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på en forsvarlig måte. Utvendige dører og vinduer skiftets av den enkelte seksjonseier.

Seksjon 10 og 8 har disposisjonsrett av ytre takterrasse, men den er ikke en del av seksjonene. Vedlikehold av terrassen påhviler eierne av seksjon 10 og 8.

Parkering:

Det er to ledige parkeringsplasser i bakgården. Disse kan IKKE brukes. Ønsker man å leie fast plass, tar man kontakt med styret. Vi vurderer å se på en ordning med dagleie, el. for eksterne gjester for å øke inntektene til sameiet, da det de siste årene har vært ledige plasser. Eventuell informasjon kommer. Ta kontakt med styret for eventuelle spørsmål/mer informasjon.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 50 537,-pr. 31.12.2024

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208269658
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: 359 948,00
Innfrielsesdato: 28.02.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208568035
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: 296 659,00
Innfrielsesdato: 30.05.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208269658
Restsaldo: 40 953,27
Kapitalkostnader: 541,00

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208568035
Restsaldo: 33 751,89
Kapitalkostnader: 406,63

Per 21.01.2026 utgjør fellesgjelden for seksjonen 72.255,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2022 viste et underskudd på kroner 86 358,-. Budsjett for 2023 viser et underskudd på kr. 147 406,-.

Vedtekter og husordensregler

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med hundehold i gården. Dyr som er til sterk sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 393 kvm (Eiertomt)

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv og urban beliggenhet i ettertraktede Homansbyen midt mellom Oscars gate og Parkveien, et populært og svært sentralt område i Oslo. Området regnes som en del av Bislett/Homansbyen og er kjent for sin klassiske bybebyggelse, nærhet til grønne omgivelser og alt Oslo har å by på.

Her bor du med gangavstand til det meste: Bogstadveien nås på ca. 5 minutter og byr på et rikt utvalg av servicetilbud, kafeer, restauranter, uteliv og butikker – fra kjente kjeder til eksklusive motehus. Nationalteatret og Majorstuen med t-bane ligger også i kort gangavstand, og Karl Johan nås på ca. 15 minutter til fots. Frogner, Solli plass og områdene rundt ligger kun 10 minutters gange unna.

Flotte rekreasjonsområder finnes rett i nærheten, med kort vei til både Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen – perfekte for turer, trening og avslapning året rundt. Frognerparken ligger også i gangavstand og byr i tillegg på Vigelandsanlegget, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Dagligvaretilbudet er svært godt, med blant annet Coop Mega – ofte omtalt som en av Norges beste – i umiddelbar nærhet, samt flere andre dagligvarebutikker i nærområdet og en døgnåpen Joker et steinkast unna. I tillegg byr området på et levende og variert restauranttilbud med populære spisesteder som St. Lars,

Kolonialen og Grotto, for å nevne noen.

For den aktive finnes et av Norges største SATS-sentre like over gaten, samt Bislett stadion og Bislett Bad & Trening i kort avstand. Bislett stadion byr på friidrettsanlegg, fotballbane og innendørs løpebane, mens Bislett Bad & Trening tilbyr både svømmehall og treningsfasiliteter. Området har også et bredt tilbud av skoler, barnehager og høyere utdanningsinstitusjoner innen gangavstand.

Kollektivtilbudet er meget godt, med både trikk og buss rett utenfor døren, samt Flybussen som stopper i umiddelbar nærhet. Beliggenheten gir også gode muligheter for bilbruk i byen, med enkel adkomst til hovedveinettet. Med bil tar det ca. 3 minutter til Majorstuen, 8 minutter til Oslo S, 10 minutter til Bygdøy og omtrent 40 minutter til Oslo Lufthavn.

Det er kort vei til Bolteløkka skole samt et bredt tilbud av både kommunale og private barnehager i nærområdet. For høyere utdanning ligger OsloMet, Universitetet på Blindern, Polithøgskolen og VID vitenskapelige høgskole alle innen kort avstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1886. Det foreligger en uattestert bygningsanmeldelse fra 1884. Dette kan allikevel ikke ansees som en ferdigattest, da den ikke er attestert. Den formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dette er ikke uvanlig for bygg oppført i denne tidsperioden. Det foreligger et attestert ekspedisjonsdokument for bakbygningen datert 20.10.1899. Videre foreligger det en ferdigattest fra 1989 i forbindelser med arbeider på tilbygget etter en brann, og oppsett av utvendig rømningsvei, samt en ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 07.04.2025. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest datert 15.08.2024 for endring i brannskille og bruksendring av del av kontor til del av eksisterende bolig.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

Hjemmelshaver til leiligheten har vært igjennom en lengre prosess for å få reskesjonert leiligheten fra næringsformål til boligformål, samt innlemming av deler av gang/fellesareal til leiligheten. Reseksjoneringen ble vedtatt den 20.01.2026, og vil sendes til Kartverket for tinglysing etter at klagefristen på tre uker har passert.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (fremtidig - utviklingsområde strøkgater) i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg, i henhold til S-4211, vedtatt 01.02.2006.

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

Eiendommen er oppført på gul liste.

Pågående byggesaker i området:

Pilestredet 57 og Grønnegata 18 A og B - oppføring av seks balkonger

Saksnummer: 2025/04047 - Byggesak

Mottatt sak: 28.08.2025

Status: Under behandling

Pilestredet 61 - forhåndskonferanse, bruksendring av deler av bygning til café

Saksnummer: 2025/12662 - Byggesak

Mottatt sak: 20.10.2025

Status: Under behandling

Pilestredet 59 - Bruksendring av frisørsalong og butikk til takeaway kaffebær

Saksnummer: 202459526 - Byggesak

Mottatt sak: 03.09.2024

Status: Tillatelse gitt

Pilestredet 56 - Bruksendring av kontorlokaler i 5. og 6. etasje til undervisning

Saksnummer: 2025/11713 - Byggesak

Mottatt sak: 07.10.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553774

Status: Under behandling

Oscars gate 2 - Endring av bærende konstruksjoner

Saksnummer: 201015555 - Byggesak

Mottatt sak: 01.12.2010

Status: Tillatelse gitt

Sporveien forbereder en omfattende oppgradering av trikkens infrastruktur mellom Parkveien og Sporveisgata. I Pilestredet fra Parkveien til Sporveisgata, skal Sporveien fornye trikkeskiner og fundament under trikkesporene. Vann- og avløpsetaten skal skifte ut og fornye gamle rør og vannledninger på strekningen, samt et stykke inn i

Dalsbergstien. 17 og 18 trikken som opprinnelig kjører i Pilestredet ved leiligheten, kjører midlertidig i Josefines gate frem til oppgraderingen i Pilestredet er ferdig.

Byantikvaren foreslår å omregulere Pilestredet 61 fra byggeområde for boliger til bebyggelse med hensynssone H570 - bevaring av kulturmiljø. Hovedhensikten med planinitiativet er å bevare et eldre kulturmiljø, og det legges ikke opp til ny bebyggelse eller økt utnyttelse. I forslag til reguleringsplan vil eiendommen bli regulert med hensynssone bevaring, slik at eksisterende bebyggelse og hager/ grøntanlegg sikres bevart. Formål og bruk av eksisterende bebyggelse vil bli avklart som del av planarbeidet.

Se mer informasjon på sidene til Sporveien:

<https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/oppgradering-pilestredet/>

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/276/6:

16.12.1873 - Dokumentnr: 916806 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:276

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1884 - Dokumentnr: 990838 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:276

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1899 - Dokumentnr: 900740 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:276

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1949 - Dokumentnr: 301819 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:276

Gjelder denne registerenheten med flere
14.09.1949 - Dokumentnr: 302747 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1950 - Dokumentnr: 300138 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1959 - Dokumentnr: 503410 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1989 - Dokumentnr: 86545 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV 1. KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2012 - Dokumentnr: 332427 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:216
Bestemmelse om rettigheter og plikter.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2025 - Dokumentnr: 976397 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.12.1989 - Dokumentnr: 86545 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 80/773
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 deknings salg 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:

Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 92 506,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 24 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 177 304,- 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 30. januar 2026

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

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 59

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
366 elever, 19 klasser	0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
812 elever, 47 klasser	1 km
Ila skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
550 elever, 28 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	2 min 🚶
412 elever, 30 klasser	0.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	15 min 🚶
417 elever, 24 klasser	1.2 km
Akademiet videregående skole O...	1 min 🚶
450 elever	0 km
Kristelig gymnasium	2 min 🚶
450 elever, 15 klasser	0.1 km

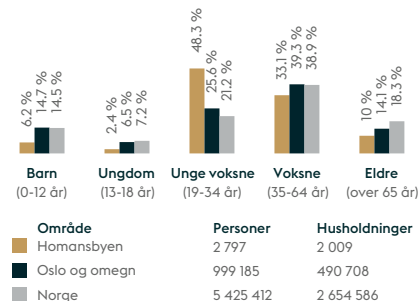
Offentlig transport

Dalsbergstien	1 min 🚶
Linje FB5A, FB5B, 19N	0 km
Dalsbergstien	1 min 🚶
Linje 17, 18	0 km
Nationaltheatret stasjon	14 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.2 km
Nationaltheatret	14 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Oslo S	9 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	3.2 km

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år)	1 min 🚶
48 barn	0.1 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	3 min 🚶
57 barn	0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	4 min 🚶
21 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min 🚶
Lille bislett	4 min 🚶
SATS Bislett	3 min 🚶
EVO Oscarsgate	4 min 🚶

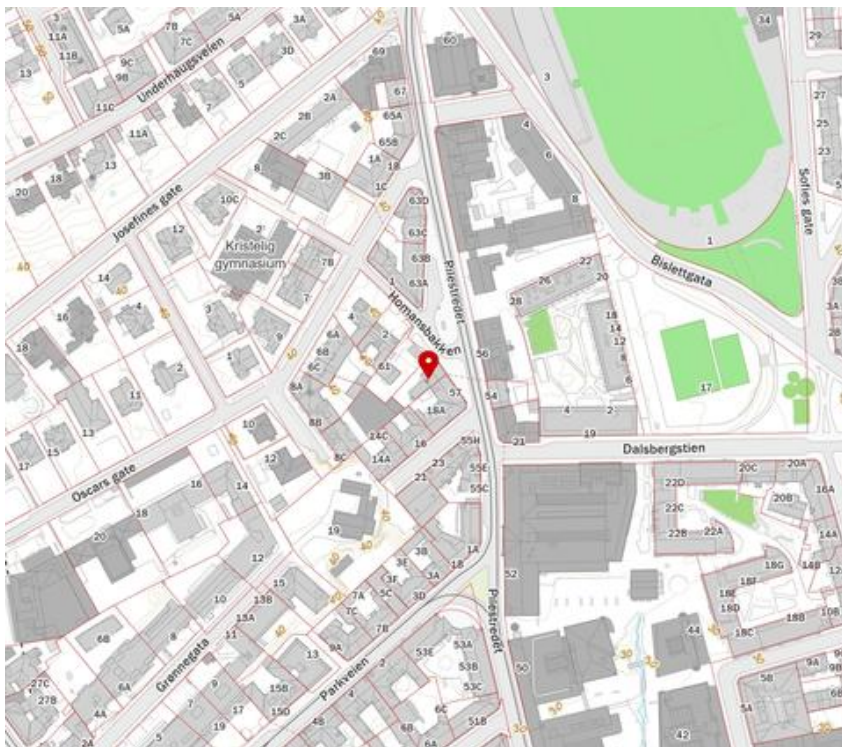
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PILESTREDET 59, 0350 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 276 Seksjon: 6
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Michael Moe Askautrud

Dato befaring: 26/08/2025
Utskriftsdato: 21/01/2026
Oppdragsnummer: 98119
Referansenr:

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 2. etasje med brannbalkong.

Standard

Velholdt leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Etablert ny rømningsvei med brannbalkong med trapp, godkjent av Firesafe. Nytt felles brannvarslingsanlegg.

2023: Malt vegger og himlinger. Rehabilitering av bad. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer. Ny innmat i sikringsskap.

Trukket nye kurser til kjøkken og bad. Byttet downlights til LED, med nye trådløse dimmere. Ny varmtvannsbereder. Nytt ledningsnett for vann og avløp. Nye innerdører med lydisolering, og nye dørlister. Utført brannsikring mot nabo og i alle himlinger, med nedsenking av himling. Nye panelovner.

ca. 2019: Slipt og lakkert gulv.

2015: Nye vinduer med lydisolering.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1886, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Marthe Frøseth
 Takstmenn: Michael Moe Askautrud
 Befaring/tilstede: Eier: Marthe Frøseth, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 276 Seksjon: 6
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 382 m²
 Eierbrøk seksjon: 80 / 773
 Hjemmelshaver: Marthe Frøseth
 Adresse: Pilestredet 59, 0350 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Plan- og bygningsetaten	20/01/2026	Oppdatering av tilstandsrapport etter vedtak om reseksjonering, med endring av seksjonen fra næring til bolig.	Vedtak om reseksjonering.	
Eier	26/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	26/08/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.	
Ambita infoland	26/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1886

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	78	78	0
Sum bolig:	78	78	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
2. etasje	78	0	0	0
Sum bolig:	78	3	0	0
Sum BRA:	81			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk/tegl.
- Yttervegger i murverk/tegl, med pusset og malte fasader.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein, og delvis flatt yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eiendommen er SEFRAK registrert. Dette kan gi begrensninger i hva som kan foretas, spesielt utvendige fasader og lignende. Det anbefales at kjøper setter seg inn i detaljene rundt dette.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV dokumentasjon med beskrivelse er fremvist for brannsikringsarbeider og etablering av ny rømningsvei. Firesafe AS.

Dokumentasjon for elektriske arbeider er nevnt under "Elektrisk anlegg" senere i rapporten.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrige arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue og soverom ved entré.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken og det innerste soverommet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i kjøkken og 15 mm i soverommet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i kjøkken og ca. 15 mm i soverommet.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde og skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Gulvet har merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Brannbalkong i rustfritt stål med adkomst fra det innerste soverommet, ca. 4 m². Rekkverkhøyden er målt til ca. 100 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det gjøres oppmerksom på at balkongen er en brannbalkong, som gir begrensninger i bruk, og at balkongen regnes som fellesareal/felles bygningsdel.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereeder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2023, montert i det innerste soverommet. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i det innerste soverommet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet (trenger verktøy), og felles hovedstoppekran er montert i kjeller.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp, samt leilighetens hovedstoppekran i fordelerskapet er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er ikke etablert kursoversikt i fordelerskapet, dette bør etableres.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken. Elektrisk avtrekksvifte på vegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkkenet, dette medfører noe begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.</p> <p>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent, men er delvis skjult i konstruksjonen.</p> <p>Samsvarserklæring fra Stoplight Elektro og Bygningsteknisk Inst AS, signert og datert 15.09.2023 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering bad og kjøkken i leilighet. Nye jf automater. Flytte 2 stikk på stort soverom.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none">- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Store oppgraderinger i 2023, med ny innmat i sikringsskap, nytt elektrisk anlegg i kjøkken og bad, med nye kurser til kjøkken og bad, delvis nytt opplegg til downlights og nye dimmere. Ukjent forøvrig.- Løses sikringene ofte ut? Nei.- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget? Nei.- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	<p>Deksel over koblingsboks til varmtvannsbereder var under befaringen ufagmessig montert og løs. Det er fremvist bilde av at dette er utbedret, men det er ikke fremvist dokumentasjon for arbeidet.</p> <p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Deler av anlegget er av ukjent alder, og det er derfor ikke kjent om det var krav til samsvarserklæring da dette ble utført. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.</p> <p>Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid, da deler av anlegget er av ukjent, noe eldre dato. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.</p>

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	<p>Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter og belysning i overskap. Benkeplate i steinkompositt. Kum i porselen. Belysning under overskap. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, to stekeovner, oppvaskmaskin, vinskap og kjøøl/frys er integrert i innredningen.</p> <p>Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.</p> <p>Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra 2023.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.</p> <p>Det er noe krakkelering i kum. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.</p>

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er noe knirk og bevegelse ved normal gange. Parketten er av noe eldre dato, og har noe merker, slitasje, mindre sprekkdannelser i enkelte skjøter, samt enkelte mindre fuktskader. Parketten fremstår likevel som godt vedlikeholdt, og er slipt og lakkert jevnlig ifølge eier. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte bruksmerker, samt stedvis noe uferdig malerarbeid. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyder: ca. 2,72 m målt i entré. ca. 2,85-2,88 m målt i stue, kjøkken og soverom ved entré. ca. 3,10 m målt i det innerste soverommet.

Tilstandsvurdering: Det gjøres oppmerksom på at det er noe skjevheter i himlinger, gulv og etasjeskiller, som medfører noe varierende himlingshøyder.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i entré og begge soverom.
Garderobeløsning med stang og hyller i det innerste soverommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2023.

Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Mosaikkfliser i dusjsone. To spaltesluk i plast i dusjsonen.
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i få fliser og på kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom bak enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i få fliser og på kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dobbelt dusj med regndusj på gulv, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Elektrisk oppvarming - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

TG: 1

Hulltaking - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot sjakt, kjøkkeninnredning og naboileighet, samt mot murvegg, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettinger:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Frøseth, Marthe

9578-5997-4-683570

2026-01-21 16:44:00



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0511/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Pilestredet 59, 0350 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Marthe Frøseth	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. januar 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: AF BYGG FRACZKIEWICZ Arbeidet: Totalrenovering av bad Når: Juli 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: AF BYGG FRACZKIEWICZ Arbeidet: Totalrenovering av bad Når: Juli 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: AF BYGG FRACZKIEWICZ Arbeidet: Totalrenovering av bad Når: Juli 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i tak, med vannlekkasje ned til øverste etasje, ifm mye regn og nedbør en periode. Alt ble tettet og reparert med det samme. Husker ikke hvem som fikk jobben, men det står i protokoll fra styret.

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, ikke som jeg vet om

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: StopLight Elektro Arbeid: Nytt elektrisk anlegg til nytt kjøkken. Nye kabler til vinskap, og stekeovner, spotter i kjøkkenskap. Sikringskap ble sjekket og fikset opp i samtidig Når: Juli 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Juli 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Men styret har diskutert det, foreløpig ingen protester mot dette. Men ingen har hatt behov for elbil-lader

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Firesafe Arbeid: Omgjort fra næring til selvveier Når: Lang prosess, husker ikke oppstart men står i papirene fra Firesafe. Brannskillevegg mot nabo og i taket (i hele leiligheten). Ny rømningsvei med brannbalkong (sommeren 2024)

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann/ kloakk

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Firesafe Arbeid: Felles brannvarslingssystem i bygården. Og påbygg av spiraltrapp, som rømningsvei 2 for resten av bygården. Når: Juli 2024

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

Nei

Eventuell kommentar: Det tror jeg ikke

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

Eventuell kommentar: Kun ødelagte varmekabler før jeg renoverte badet, ellers ingen anmerkninger

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er ikke tilknyttet peis. Vet naboene har hatt feier innimellom, uten anmerkninger her.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri opplevd problemer med det

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.

Ja

Beskriv: Har vært rotter i bakgården, hvor vi har tettet hull med asfalt

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: MEN jeg tror det er mulig å kjøpe naboileiligheten som ligger vegg i vegg, hvis man ønsker å knytte den til leiligheten for feks utleie. Her må man evt kontakte nabo direkte.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Kun takstrapport som kommer nå

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har gjort mens jeg har bodd her, før nå

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

Nei

Eventuell kommentar: Det mangler ikke

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen ligger på gul liste. Dvs at det rød nabohuset, hvor Munch malte sitt første maleri, alltid vil være en grønn oase. Og man vil alltid ha minimalt med innsyn, noe som anses som en stor fordel selv om man bor midt i sentrum. Det har vært forsøkt, opptil flere ganger, med å bygge bygård der fra flere interessenter uten hell. Nabo (Oscarsgate 8A) skal utbedre murveggen som sogner inn mot innkjørselen, ingen kostnad for Pilestredet 59. Trikketraseen i Pilestredet skal utbedres ilet vinteren, trikken vil gå i Josefines gate mens arbeidet pågår.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen som jeg vet om

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

Nei

Eventuell kommentar: Alltid vært godt naboskap her med alle

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så lenge jeg har vært her

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

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

Ja

Beskriv: Husleie økes 10%, som nevnt i styreprotokoll

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0511/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Frøseth, Marthe

Dato

2026-01-21

Identifikasjon

 **bankID** Frøseth, Marthe



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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Siril Storeby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.storeby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0511/25 . Vår ref.: 3757-1-06

Dato: 19.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Pilestredet 59
Organisasjonsnr: 991959068
Seksjonseier: Frøseth, Marthe
Medeier:
Leilighetsnummer: 06
Adresse: Pilestredet 59, 0350 OSLO
Seksjonsnummer:
Gnr. 214
Bnr. 276

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1001010.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet fikk utbetalt et lån fra OBOS Banken 05.03.24. Lånet er ikke fordelt da vi avventer svar fra styret på hvordan lånet skal fordeles.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208269658
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	359 948,00
Innfrielsesdato:	28.02.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208568035
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	296 659,00
Innfrielsesdato:	30.05.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 11 716,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 11 716,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	----------------------------	-------------------------

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	213,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 068,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	50 537,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånennummer:	98208269658
Restsaldo:	40 953,27
Kapitalkostnader:	541,00

Bank:	Obos-Banken AS
Lånennummer:	98208568035
Restsaldo:	33 751,89
Kapitalkostnader:	406,63

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 74 705,16,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Pierre Henri John Joseph Wijnen pr. e-post pierre.wijnen@gmail.com

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: pierre.wijnen@gmail.com

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

For

Pilestredet 59
Fastsatt i årsmøte 20. april 1998
Sist endret i årsmøte 22. Juni 2011

§ 1

Formålet

Sameiet Pilestredet 59 er stiftet av sameierne i eiendommen Pilestredet 59, gnr 214 bnr 276 i Oslo kommune.

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2

Eierforholdet

Eiendommen Pilestredet 59 er oppdelt i 12 selveierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til det areal som er tillaget i henhold til tinglyst fordelingsliste.

§ 3

Sameiemøte

Sameiets øverste organ er sameiemøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Det ordinære styremøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameierne velger forretningsfører og revisor. Med innkallingen skal følge årsregnskap og driftsbudsjett for inneværende år, samt sakliste som viser øvrige saker som skal behandles.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 14 dagers frist. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte. Sameiermøte kan likevel avholdes med kortere varsel når samtlige stemmeberettigede andelshavere samtykker i hvert enkelt tilfelle, hvilket i så fall særskilt skal protokollføres.

Styret må på forhånd forelegge sameiermøtet alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

§ 4
Sameiermøtet ledes av Styret

Hver seksjonseier av en stemme. Beslutningen fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styrets formann dobbeltstemme. Sameierne kan møte å avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skiftlig fullmakt.

§ 5
Styret

Styret består av 3 medlemmer: Formann og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for to år ad gangen. Gjenvalg kan skje, styremedlemmer som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret. Hvis Oslo kommune krever at det skal opprettes et ansvarlig organ som kommunen kan henvende seg til vedrørende vedlikehold av fellesanlegg/areal, skal styreformann være sameiets representant.

§ 6

I fellesskap forplikter formann og ett styremedlem sameiet ved sin underskrift. Styret er underlagt sameiermøtes vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for sameiermøtet alle saker av betydning og er kun bemyndiget til å treffe avgjørelsen i rent kontormessige anliggender.

§ 7

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskapet skal hver år sendes den enkelte sameier.

§ 8
Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste offentlige avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg, honorar til forretningsfører og revisor. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold a eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres så fremt de viser seg å være utilstrekkelige.

§ 9

Sameiet har panterettsforbehold på hver seksjon til dekning av fellesutgiftene. Beløpets størrelse angis på skjøte ved førstegangsoverdragelse. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke

opptrinnsrett. Skulle verdien av seksjonen etter hvert stige betydelig, slik at beløpet vil sjenere en eventuell belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet inntil 90% av seksjonens lånetakst.

§ 10

Styret påser at det blir tegnet huseierforsikring for eiendommen. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelse på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 11

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne forplikter til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se § 12. Ved framleie av seksjonen skal seksjonseier sørge for all informasjon til leietaker. Seksjonseier er likevel ansvarlig overfor styret at alle forhold følger vedtektene.

§ 12

Mislighold

Ved vesentlig mislighold av sameieplikten er vedkommende sameier forpliktet til å fraflytte og overdra sin seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtale skriftlig, og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameieforpliktelsene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgiftene, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling, vedtatt på sameiermøtet, skal sameieren sendes skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 – fjorten – dager. I påkravet skal det stå at unnlattelsen av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren fraflytter eiendommen og overdrar sin sameierandel til ny sameier.

Styrets beslutning om at en sameier skal fraflytte og overdra sin andel, kan innankes innen 8 dager etter at styrets beslutning er mottatt, til et sameiermøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtak om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med $\frac{3}{4}$ flertall av samtlige stemmeberettigede andeler.

Etterkommer ikke sameieren pålegget om fraflytting og overdragelse vedtar sameieren utkastelse etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 12. Sameieren vedtar videre at styret kan overdra hans seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny eier. I oppgjøret er sameiet berettiget til å få dekket sine utgifter og kostnader ved salget, samt hva sameieren skylder sameiet.

§ 13
Disposisjonsrett

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

§ 14
Vedlikehold

Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på en forsvarlig måte. Utvendige dører og vinduer skiftets av den enkelte seksjonseier. Ved manglende vedlikehold hos sameier kan styret la arbeidet utføres for sameiers regning. Alle seksjonseiere plikter å delta i dugader og andre felles arbeidsoppgaver som besluttet av styret.

§ 15
Diverse bestemmelser

Endringer i nærværende vedtekter kan være skje etter beslutning på sameiermøte med $\frac{3}{4}$ flertall av samtlige stemmeberettigede.

§ 16

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter følger bestemmelser angitt i Lov om eierseksjoner.

§ 17
Andre bestemmelser

Det er ikke tillatt med hundehold i gården.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de tildelte bodplasser som skal følge seksjonen ved eventuelt salg (se tegn.)

Sykler skal plasseres på plass anvist av styret. Det er ikke tillatt å parkere sykler i trapperom eller kjellergang.

Seksjon 10 og 8 har disposisjonsrett av ytre takterrasse, men den er ikke en del av seksjonene. Vedlikehold av terrassen påhviler eierne av seksjon 10 og 8.

Parkeringsplasser skal fordeles ved rullering hvert år. Pris per år fastsettes av styret. Seksjonseiere som bor i Pilestredet 59 skal ha fortrinnsrett til leie av parkeringsplassene i bakgården fremfor de seksjonene som fremleier. Leie av parkeringsplass skal betales forskuddsvis. Dersom leien ikke blir betalt innen en måned etter tildeling, vil plassen regnes som ledig og tildeles nestemann på listen.

Oslo, den 10. August 2011 .



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3757
SAMEIET PILESTREDET 59

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PILESTREDET 59

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 19:00 og lukker 24. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3757>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 21. mai kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 19:00 , OsloMet - Pilestredet 46.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Viktig informasjon

Årsrapport

Les årsrapporten som er vedlagt etter sakslisten for en kort oppsummering av regnskapsåret 2024.

Vedtekter

Styret har foreslått endringer i vedtektene, og slike endringer krever fysisk avstemning på sameiermøtet.

Dersom du ikke har anledning til å møte, men ønsker å stemme, kan du benytte fullmaktsskjemaet som er vedlagt innkallingen nederst. Du vil ikke kunne stemme på vedtekstforslagene via den digitale løsningen.

Vedtektsendringer krever at **3/4 av alle stemmeberettigede eiere** stemmer for forslaget. Dette gjelder også eiere som ikke er til stede på møtet. Som nevnt, kan eiere som ikke har mulighet til å være tilstede gi fullmakt til en annen deltaker dersom de ønsker å stemme.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Øke felleskostnader - 10%
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endre betalingshyppighet for felleskostnader til månedlig
9. Vedtektsendring: Endring av frist for avholdelse av ordinært sameiermøte
10. Vedtektsendring: Presisering av ansvar for vedlikehold
11. Vedtektsendring: Endring i bestemmelse om hundehold
12. Vedtektsendring: Oppdatering av krav til vedtektsendringer

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET PILESTREDET 59

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Pierre Wijnen (styreleder) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I hovedsak skal årsmøtet avholdes innen utgangen av april. Vi beklager forsinkelsen av dette. Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på selv etter forsinkelser.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Informasjon om vesentlige kostnadsposter for regnskapsåret 2024:

- Spiraltrapp i bakgård (påkrevd rømningsvei iht. brannsikring): kr 124 659
- Brannanlegg (påkrevd iht. brannsikring): kr 165938
- Uforutsett lekkasje i tak (Pierre mer info): kr 231 360

Vesentlige kommende kostnader:

- Utbedringer av tak
- Rørfornyng

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Balanse 2023 og 2024.pdf
2. Regnskap og budsjett.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det gis en årlig godtgjørelse til styrets medlemmer for arbeidet som er utført i styreperioden. Det er i inneværende periode to styremedlemmer og én styreleder.

Styrets godtgjørelse foreslås som følger:

- Styreleder: kr 8000
- Styremedlem: kr 4000 per medlem

Totalt foreslås kr 16 000 fordelt på tre styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse fastsettes som følger: Styreleder: kr 8000. Styremedlem: kr 4000 per medlem

Sak 6

Øke felleskostnader - 10%

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av økte driftsutgifter, spesielt høyere kommunale avgifter og økt låneopptak til vedlikeholdsarbeid, foreslås det å øke felleskostnadene med 10%. Økningen trer i kraft fra 01.06.2025, og kostnadene fordeles i henhold til gjeldende eierbrøk.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene økes med 10% fra 01.06.2025, fordelt etter sameiets gjeldende eierbrøk.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pierre Wijnen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marthe Frøseth
- Petter Bjerke

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Sande

Sak 8

Endre betalingshyppighet for felleskostnader til månedlig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre til månedlig betaling for å bedre vår likviditet i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Sak 9

Vedtektsendring: Endring av frist for avholdelse av ordinært sameiermøte

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Forslag til vedtektsendring:

Gjeldende tekst i § 3: "Ordinert sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned."

Foreslått ny tekst: "Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned."

Styrets innstilling

Gir styret og forretningsfører tilstrekkelig tid til ferdigstilling av årsregnskap og planlegging av møtet, samtidig som det fortsatt er innenfor rimelig frist for ordinært årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Sak 10

Vedtektsendring: Presisering av ansvar for vedlikehold

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Forslag til vedtektsendring:

Tillegg til § 14: "Seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen seksjon, herunder overflater, fast inventar og elektrisk anlegg frem til hovedsikring. Sameiet har ansvar for fellesarealer, bygningskropp, felles rør og ledningsnett, samt bærende konstruksjoner og tak."

Styrets innstilling

Reduserer tolkningsrom og mulig konflikt ved vedlikeholdsbehov eller skader.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Sak 11

Vedtektsendring: Endring i bestemmelse om hundehold

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Forslag til vedtektsendring:

Gjeldende tekst i § 17: "Det er ikke tillatt med hundehold i gården."

Foreslått ny tekst: "Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Styret kan pålegge fjerning av dyr ved gjentatte og dokumenterte klager."

Styrets innstilling

Begrunnelse: Tilpasser vedtektene til gjeldende praksis og regelverk, samtidig som hensyn til nabolaget ivaretas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Sak 12

Vedtektsendring: Oppdatering av krav til vedtektsendringer

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Forslag til vedtektsendring:

Gjeldende tekst i § 15: "Endringer i nærværende vedtekter kan være skje etter beslutning på sameiermøte med $\frac{3}{4}$ flertall av samtlige stemmeberettigede."

Foreslått ny tekst: "Endringer i vedtektene krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, under forutsetning av at minst 50 prosent av de stemmeberettigede har avgitt stemme på sameiermøtet."

Styrets innstilling

Begrunnelse: Tilrettelegger for praktisk gjennomføring av vedtektsendringer i tråd med eierseksjonsloven, samtidig som demokratisk legitimitet ivaretas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025

Oversikt over hvem som sitter i styret:

Styrets leder: Pierre Wijnen (H0501)

Styremedlem: Marthe Frøseth (H0202)

Styremedlem: Petter Bjerke (H0302)

Forretningsførsel og revisjon:

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Bygninger og forsikringer:

- Eiendom 0301-214/276

- IF Forsikring - Super boligbyggningsforsikring (Avtalenummer: SP1001010.7.1)

- Seksjoner: 12

Økonomi for foregående år:

I 2024 tok sameiet opp et lån på NOK 400000 for å dekke kostnader knyttet til større vedlikeholdsarbeider. For å kunne gjennomføre planlagt vedlikehold også i 2025, har styret besluttet å øke lånet med ytterligere NOK 300000.

Samtidig har vi sett en betydelig økning i flere driftskostnader, spesielt innen kommunale avgifter. På bakgrunn av dette og lånet foreslår styret en økning av felleskostnadene med 10% fra 01.06.25, for å sikre god økonomisk drift og nødvendig vedlikehold fremover.

Vedlikehold av bygningsmassen:

Vi har gjort større vedlikeholds- og branntekniske arbeider i regnskapsåret 2024:

- Spiraltrapp i bakgård (påkrevd rømningsvei iht. brannsikring): kr 124 659
- Brannanlegg (påkrevd iht. brannsikring): kr 165938
- Uforutsett lekkasje i tak og vedlikeholdsarbeid i vegg mot Pilestredet: kr 231 360

Vi ser også behov for ytterligere forbedringer. Vesentlige kommende kostnader vi antar fremover:

- Videre utbedringer av tak
- Rørfornyning

Kort informasjon om arrangementer som er avholdt:

Dugnad ble holdt 10. april 17:00 og vi gjorde følgende.

- Spylte og kostet uteområdet
- Ryddet og kastet søppel
- Ryddet ved sykkelparkeringen
- Ryddet i gangen ved bodene
- Fått på plass litt blomster ved inngangen

Balanse - Sameiet Pilestredet 59 - 2025

	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
LEIERESTANSER	0	35
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	47498	55384
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	143346	101063
SUM OMLØPSMIDLER	190844	156482
SUM EIENDELER	190844	156482
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
ANNEN EGENKAPITAL	-444340	148644
SUM EGENKAPITAL	-444340	148644
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	376994	0
SUM LANGSIKTIG GJELD	376994	0
KORTSIKTIG GJELD		
FORSKUDDSLIEIE	24486	2369
LEVERANDØRGJELD	233583	5469
PÅLØPNE RENTER	156	0
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	258190	7838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	190844	156482
PANTSTILLELSE		
GARANTIANSVAR		

SAMEIET PILESTREDET 59

År: 2025 Periode: April Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNEKTER:						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	211 356	141 262	70 094	423 786	385 260	0
ANDRE INNEKTER	5 100	3 333	1 767	10 000	6 100	0
SUM INNEKTER	216 456	144 595	71 861	433 786	391 360	0
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	0	-752	752	-2 256	0	0
STYREHONORAR	0	-5 333	5 333	-16 000	0	0
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-29 711	-10 399	-19 312	-31 197	-28 568	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-1 148	-4 000	2 853	-12 000	-20 950	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-53 351	-112 643	59 292	-337 930	-565 165	0
FORSIKRINGER	-29 259	-38 051	8 792	-114 154	-114 154	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-86 264	-56 707	-29 557	-170 120	-157 388	0
ENERGI / FYRING	-1 427	-6 596	5 168	-19 787	-8 225	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-42 094	-13 676	-28 418	-41 027	-41 027	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 171	-8 272	2 101	-24 817	-23 789	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	-249 425	-256 429	7 004	-769 288	-959 265	0
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	-32 969	-111 834	78 865	-335 502	-567 905	0
DRIFTSRESULTAT:	-32 969	-111 834	78 865	-335 502	-567 905	0
FINANSINNEKT/KOSTNAD						
FINANSINNEKTER	0	726	-726	2 177	1 873	0
FINANSKOSTNADER	-12 816	-842	-11 974	-2 527	-26 952	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-12 816	-117	-12 699	-350	-25 079	0
RESULTAT	-45 785	-111 951	66 166	-335 852	-592 984	0

SAMEIET PILESTREDET 59
ORG.NR. 991 959 068, KUNDENR. 3757

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskapsgnskap 2024	- 2023 -	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	385 260	385 260	0	423 786
Andre inntekter	3	6 100	0	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		391 360	385 260	0	433 786
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-2 256	0	-2 256
Styrehonorar		0	-16 000	0	-16 000
Regnskapsførerhonorar		-28 568	-27 130	0	-31 197
Konsulenthonorar	4	-20 950	-1 425	0	-12 000
Drift og vedlikehold	5	-565 165	-13 306	0	-337 930
Forsikringer		-114 154	-100 137	0	-114 154
Kommunale avgifter	6	-157 388	-136 338	0	-170 120
Energi/fyring		-8 225	-17 772	0	-19 787
TV-anlegg/bredbånd		-41 027	-38 912	0	-41 027
Andre driftskostnader	7	-23 789	-25 566	0	-24 817
SUM DRIFTSKOSTNADER		-959 265	-378 842	0	-769 288
DRIFTSRESULTAT		-567 905	6 418	0	-335 502
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 873	856	0	2 177
Finanskostnader	9	-26 952	0	0	-2 527
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-25 079	856	0	-350
ÅRSRESULTAT		-592 984	7 274	0	-335 852
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	7 274		
Fra opptjent egenkapital		-148 644	0		
Udekket tap		-444 340	0		

SAMEIET PILESTREDET 59
ORG.NR. 991 959 068, KUNDENR. 3757

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		47 498	55 384
Driftskonto OBOS-banken		143 346	101 063
SUM OMLØPSMIDLER		190 844	156 482
SUM EIENDELER		190 844	156 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Optjent egenkapital		0	148 644
Udekket tap	10	-444 340	0
SUM EGENKAPITAL		-444 340	148 644
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	376 994	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		376 994	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 486	2 369
Leverandørgjeld		233 583	5 469
Påløpte renter		156	0
Annen kortsiktig gjeld	12	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		258 190	7 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		190 844	156 482
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Pilestredet 59

Pierre Henri John Jo Wijnen

Marthe Frøseth

Petter Bjerke

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	374 460
Parkeringsleie	32 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	406 860

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	385 260

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	2 550
Nøkler	1 000
Utleie	2 550
SUM ANDRE INNETEKTER	6 100

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 859
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
SUM KONSULENTHONORAR	-20 950

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-260 681
Drift/vedlikehold elektro	-8 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-972
Drift/vedlikehold brannsikring	-294 086
Kostnader dugnader	-676
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-565 165

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-77 261
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-77 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 388

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-20 460
Andre fremmede tjenester	-180
Andre kontorkostnader	-1 062
Bank- og kortgebyr	-2 087
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 789

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 873
SUM FINANSINNTEKTER	1 873

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-26 925
Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-26 952

NOTE: 10**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024	-400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	23 006	
		-376 994
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-376 994

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer		35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		35

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.25

Selskapsnummer: 3757 Selskapsnavn: SAMEIET PILESTREDET 59

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Pierre Wijnen (styreleder) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse fastsettes som følger: Styreleder: kr 8000. Styremedlem: kr 4000 per medlem</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 6 Øke felleskostnader - 10%

Felleskostnadene økes med 10% fra 01.06.2025, fordelt etter sameiets gjeldende eierbrøk.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Pierre Wijnen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Marthe Frøseth

Petter Bjerke

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Heidi Sande

Sak 8 Endre betalingshyppighet for felleskostnader til månedlig

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

For

Mot

Sak 9 Vedtektsendring: Endring av frist for avholdelse av ordinært sameiermøte

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

For

Mot

Sak 10 Vedtektsendring: Presisering av ansvar for vedlikehold

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

For

Mot

Sak 11 Vedtektsendring: Endring i bestemmelse om hundehold

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

For

Mot

Sak 12 Vedtektsendring: Oppdatering av krav til vedtektsendringer

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET PILESTREDET 59

Organisasjonsnummer: 991959068

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. mai kl. 19:00 til 24. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 21. mai 2025, OsloMet - Pilestredet 46.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Pierre Wijnen (styreleder) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Til stede var styreleder Pierre Wijnen og styremedlem Petter Bjerke. Styreleder ble valgt som møteleder, og Petter Bjerke ble valgt som seksjonseier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Petter Bjerke og Pierre Wijnen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

I hovedsak skal årsmøtet avholdes innen utgangen av april. Vi beklager forsinkelsen av dette. Det ble likevel foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på selv etter forsinkelser.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Informasjon om vesentlige kostnadsposter for regnskapsåret 2024:

- Spiraltrapp i bakgård (påkrevd rømningsvei iht. brannsikring): kr 124 659
- Brannanlegg (påkrevd iht. brannsikring): kr 165938
- Uforutsett lekkasje i tak (Pierre mer info): kr 231 360

Vesentlige kommende kostnader:

- Utbedringer av tak
- Rørfornyng

Informasjon vedrørende lån:

- I 2024 tok sameiet opp et lån på NOK 400 000 for å dekke kostnader knyttet til større vedlikeholdsarbeider. For å kunne gjennomføre planlagt vedlikehold også i 2025, har styret besluttet å øke lånet med ytterligere NOK 300 000

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at det gis en årlig godtgjørelse til styrets medlemmer for arbeidet som er utført i styreperioden. Det er i inneværende periode to styremedlemmer og én styreleder.

Styrets godtgjørelse foreslås som følger:

- Styreleder: kr 8000
- Styremedlem: kr 4000 per medlem

Totalt foreslås kr 16 000 fordelt på tre styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse fastsettes som følger: Styreleder: kr 8000. Styremedlem: kr 4000 per medlem

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Øke felleskostnader - 10%

På grunn av økte driftsutgifter, spesielt høyere kommunale avgifter og økt låneopptak til vedlikeholdsarbeid, foreslås det å øke felleskostnadene med 10%. Økningen trer i kraft fra 01.06.2025, og kostnadene fordeles i henhold til gjeldende eierbrøk.

Forslag til vedtak:

Felleskostnadene økes med 10% fra 01.06.2025, fordelt etter sameiets gjeldende eierbrøk.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Pierre Wijnen (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pierre Wijnen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Bjerke (3 stemmer)

Marthe Frøseth (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Bjerke

Marthe Frøseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Heidi Sande (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Heidi Sande

8. Endre betalingshyppighet for felleskostnader til månedlig

Styret foreslår å endre til månedlig betaling for å bedre vår likviditet i sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Vedtektsendring: Endring av frist for avholdelse av ordinært sameiermøte

Forslag til vedtektsendring:

Gjeldende tekst i § 3: "Ordinert sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned."

Foreslått ny tekst: "Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned."

Styrets innstilling

Gir styret og forretningsfører tilstrekkelig tid til ferdigstilling av årsregnskap og planlegging av møtet, samtidig som det fortsatt er innenfor rimelig frist for ordinært årsmøte.

NB!

Det er ikke mulig å endre vedtekter uten 3/4 av samtlige eierseksjoner sin stemme skriftlig eller ved fullmakt (digitale stemmer gjelder ikke for dette)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Tilslutning (100%)

Selv om dette forslaget (sak 9) vises som "godkjent" i det digitale systemet, ble det **ikke vedtatt** fordi det ikke oppnådde 3/4 flertall av samtlige eiere, jf. Diverse bestemmelser § 15 i vedtektene.

10. Vedtektsendring: Presisering av ansvar for vedlikehold

Forslag til vedtektsendring:

Tillegg til § 14: "Seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen seksjon, herunder overflater, fast inventar og elektrisk anlegg frem til hovedsikring. Sameiet har ansvar for fellesarealer, bygningskropp, felles rør og ledningsnett, samt bærende konstruksjoner og tak."

Styrets innstilling

Reduserer tolkningsrom og mulig konflikt ved vedlikeholdsbehov eller skader.

NB! Det er ikke mulig å endre vedtekter uten 3/4 av samtlige eierseksjoner sin stemme skriftlig eller ved fullmakt (digitale stemmer gjelder ikke for dette)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Tilslutning (100%)

Selv om dette forslaget (sak 10) vises som "godkjent" i det digitale systemet, ble det **ikke vedtatt** fordi det ikke oppnådde 3/4 flertall av samtlige eiere, jf. Diverse bestemmelser § 15 i vedtektene.

11. Vedtektsendring: Endring i bestemmelse om hundehold

Forslag til vedtektsendring:

Gjeldende tekst i § 17: "Det er ikke tillatt med hundehold i gården."

Foreslått ny tekst: "Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Styret kan pålegge fjerning av dyr ved gjentatte og dokumenterte klager."

Styrets innstilling

Begrunnelse: Tilpasser vedtektene til gjeldende praksis og regelverk, samtidig som hensyn til nabolaget ivaretas.

NB! Det er ikke mulig å endre vedtekter uten 3/4 av samtlige eierseksjoner sin stemme skriftlig eller ved fullmakt (digitale stemmer gjelder ikke for dette)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Tilslutning (100%)

Selv om dette forslaget (sak 11) vises som "godkjent" i det digitale systemet, ble det **ikke vedtatt** fordi det ikke oppnådde 3/4 flertall av samtlige eiere, jf. Diverse bestemmelser § 15 i vedtektene.

12. Vedtektsendring: Oppdatering av krav til vedtektsendringer

Forslag til vedtektsendring:

Gjeldende tekst i § 15: "Endringer i nærværende vedtekter kan være skje etter beslutning på sameiermøte med 3/4 flertall av samtlige stemmeberettigede."

Foreslått ny tekst: "Endringer i vedtektene krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, under forutsetning av at minst 50 prosent av de stemmeberettigede har avgitt stemme på sameiermøtet."

Styrets innstilling

Begrunnelse: Tilrettelegger for praktisk gjennomføring av vedtektsendringer i tråd med eierseksjonsloven, samtidig som demokratisk legitimitet ivaretas.

NB! Det er ikke mulig å endre vedtekter uten 3/4 av samtlige eierseksjoner sin stemme skriftlig eller ved fullmakt (digitale stemmer gjelder ikke for dette)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ovenstående endringer i vedtektene. Endringene trer i kraft umiddelbart etter årsmøtets godkjenning og signering av protokoll.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Tilslutning (100%)

Selv om dette forslaget (sak 12) vises som "godkjent" i det digitale systemet, ble det **ikke vedtatt** fordi det ikke oppnådde 3/4 flertall av samtlige eiere, jf. Diverse bestemmelser § 15 i vedtektene.

Møtet ble hevet 20:00 21. mai 2025. Protokollen signeres av:



Møteleder - Pierre Wijnen



Protokollvitne - Petter Bjerke

Ordensregler

Vedtatt på sameir møte

1. Om ordensreglene

- 1.1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten.

2. Parkering

- 2.1. Det leies ut 3 parkeringsplasser til de som ønsker. Vedtas på gen. forsamlingen.
- 2.2. Parkeringsplassene skal ikke benyttes som samlingsplass/opplag for f.eks. campingvogner, båter e.l.

3. Avfall

- 3.1. Husholdningsavfall pakkes godt inn og kastes i riktig container.
- 3.2. Papir og papp kastes i egen container.

4. Husdyr

- 4.1. Dyr som er til sterk sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

5. Støy

- 5.1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at andre beboere ikke sjeneres.
- 5.2. Fra klokken 2300 til klokken 0600 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
- 5.3. Teppebanking og risting av klær fra veranda i 2. etasje og oppover er ikke tillatt.
- 5.4. Ved grilling skal det utvises stor hensynsfullhet slik at man unngår sjenereende røyk. Bruk av elektrisk og gassdrevne grill anbefales.

6. Fasade

- 6.1. Styret må få melding om alle fasadeendringer.
- 6.2. Det må søkes til styret før antenner og andre faste innretninger monteres på husene.
- 6.3. Markiser kan settes opp etter avtale med styret.

7. Fellesarealer

- 7.1. Av hensyn til generell adkomst skal ingen gjenstander plasseres slik at det er til hinder for andre beboere.
- 7.2. Beboerne plikter å verne om trær og andre ytre anlegg.

8. Utleie

- 8.1. Utleie av bolige kan gjøres uten styrets godkjenning. Men utleier må forvise seg om at ny leietaker er klar over regler som gjelder og at de følger ordensreglementet.
- 8.2. Ved salg av leiligheter er det ikke påkrevet med styrets godkjenning.



Dato
20.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 214 Bnr 276 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Pilestredet 59, 0350 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 2 036 614
Som sekundærbolig: kr 8 146 456

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Firesafe As
Robsrudskogen 15 15
1470 LØRENSKOG

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 07.04.2025
202457999 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
Helene Varhaugvik Småge

Adresse: PILESTREDET 59 Eiendom: 214/276/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET PILESTREDET 59 Søker: Firesafe As
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Pilestredet 59

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 02.04.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457999

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/5

Klagefristen er tre uker

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

Saksnr.: 202457999-5

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Helene Varhaugvik Småge - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

SAMEIET PILESTREDET 59, Postboks 6666 St Olavs plass HBRI, 0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Storeby

Dato: 19.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517277
41553/ SISL@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 276

Vi viser til bestilling av 20250818 for PILESTREDET 59.

GNR. 214 BNR. 276

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1868.

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

393 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

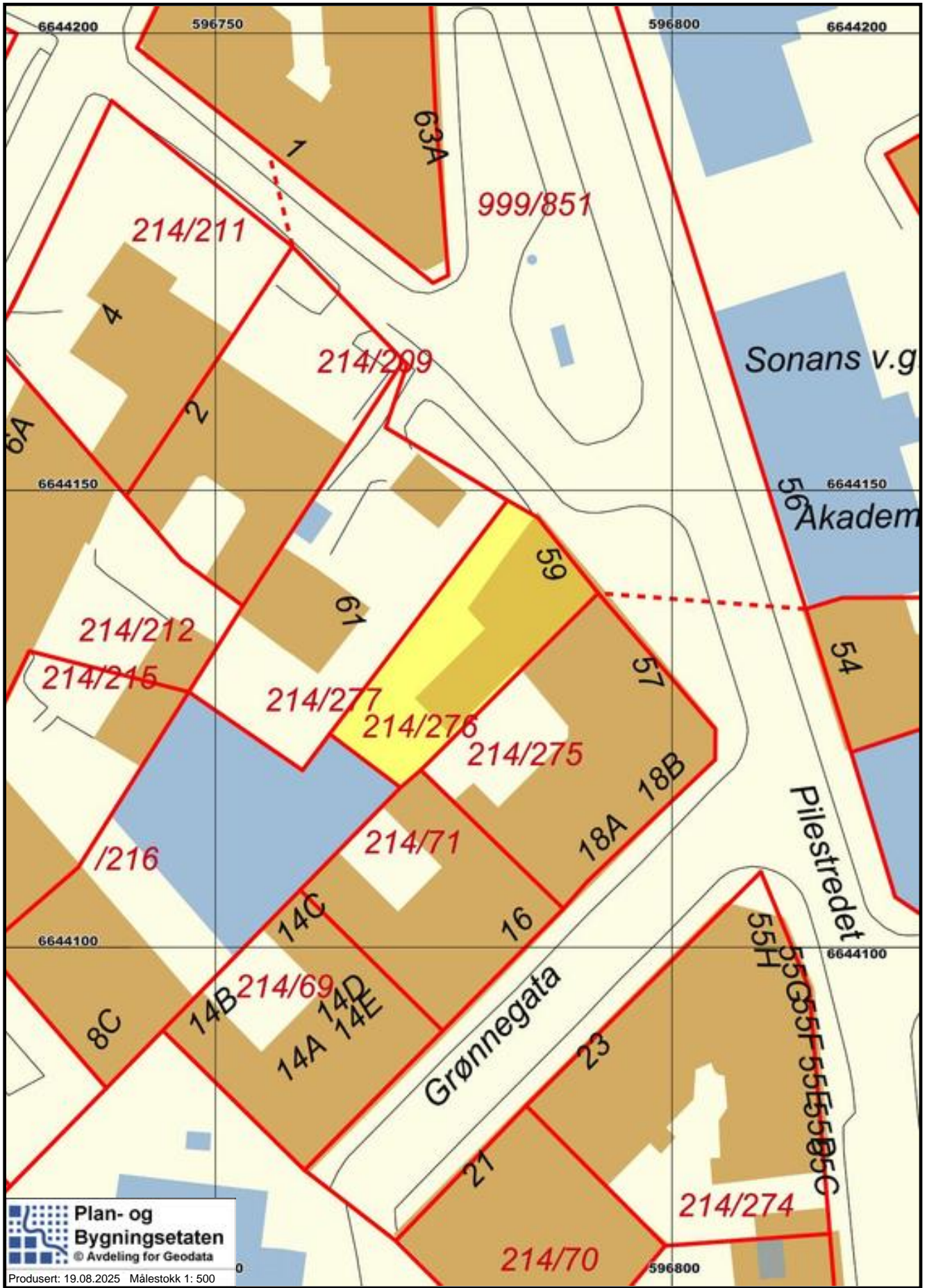
Kundesenteret: 23 49 10 00

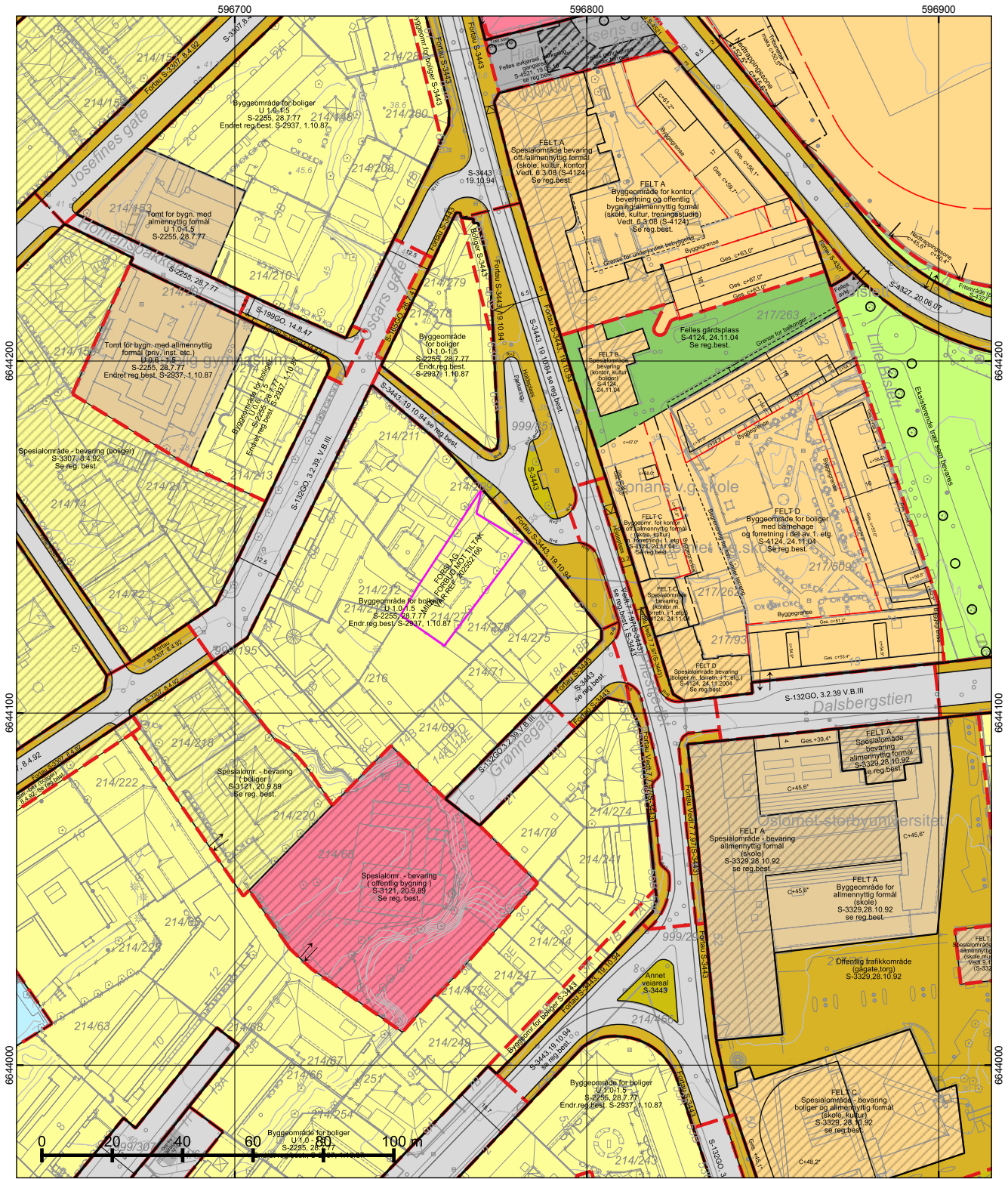
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



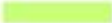









































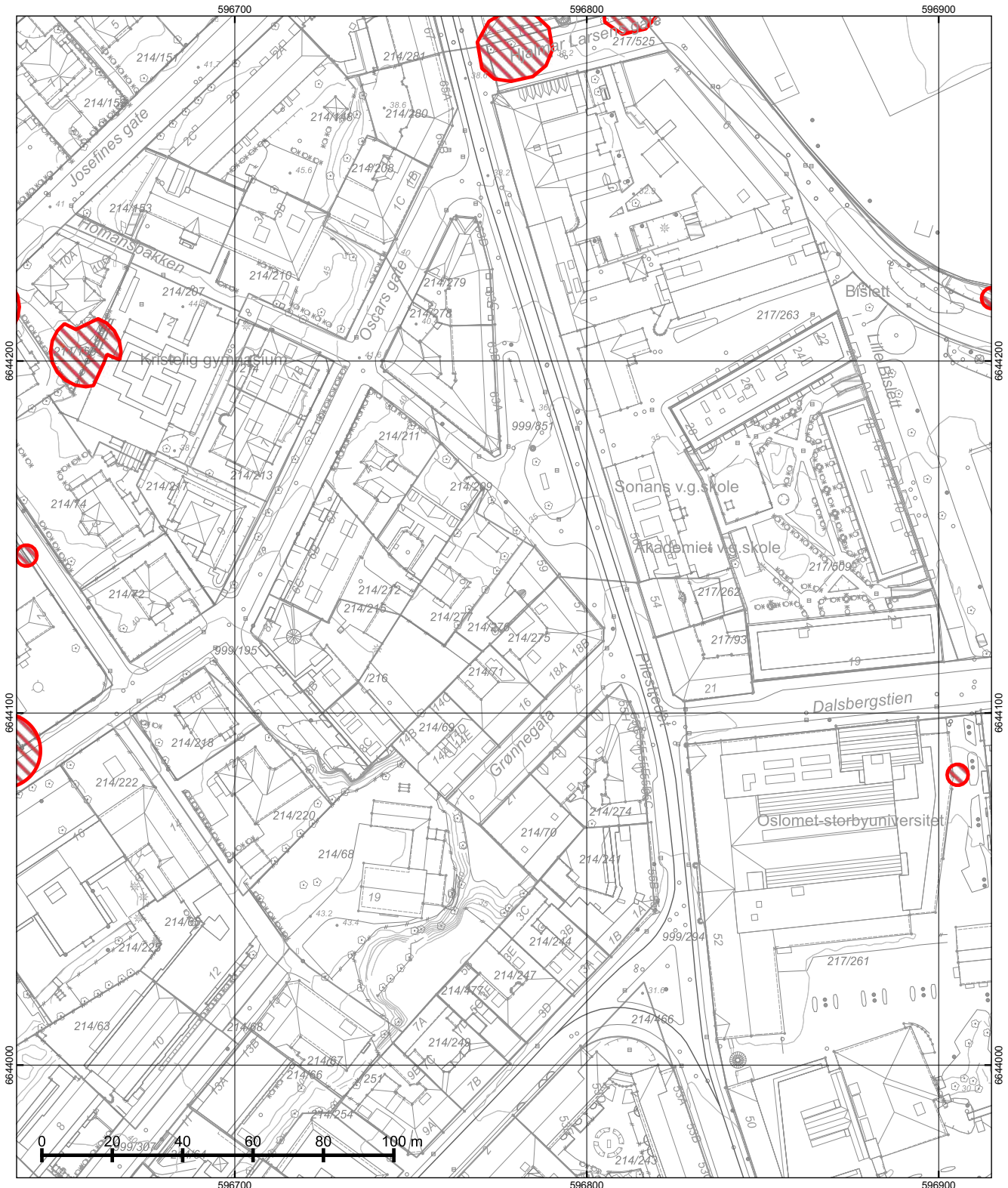
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 19.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlotID/Best.nr: 330240/ 86517277</p> <p>Adresse: PILESTREDET 59</p> <p>Gnr/Bnr: 214/276</p>	<p>Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	74 - Felles gårdsplass
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	171 - Privat skole
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	77 - Annet fellesareal avgrensing
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Byggegrense
	Bygningens avgrensing i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-futkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.08.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 330240/ 86517277	Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: PILESTREDET 59	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/276	

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



596400

596700

597000

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330240/86517277

Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORE SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0511/25
Vår referanse: 3811063/26920032
Bestilling: C3 2025-08-19 (6) 67

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
332427	200	27.4.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	276	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Bugge, Arentz-Hansen & Rasmussen v/M. Nilssen		Plass for tinglyingsstempel  Doknr: 332427 Tinglyst: 27.04.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 1524 Vika		
Postnummer: 0117	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 947589 997	Ref.nr. 108792-002	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Se vedlegg.	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr
0301	Oslo	214	276		1-12
					(alle seksjoner)

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr
	0301	Oslo	214	216		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn					Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer)

Dato 10/2-12	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Se vedlagt overenskomst.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Oslo 16/2-12	 ISLAKK HJEMMELSHAV

for eigne 991 987 068, Samant Pritthedet 59,
 i henhold til firmaktest og fullmakt

Noter:


- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

OVERENSKOMST


mellom AS Oscarsgate 8 B (org. nr. 933 301 664) og Sameiet Pilestredet 59 (org. nr. 991 959 068) vedrørende innholdet av AS Oscarsgate 8 B sin rett til adkomst over eiendommen Pilestredet 59, gnr. 214 bnr. 276 i 0301 Oslo kommune ("Eiendommen")

- 1 AS Oscarsgate 8 B skal ha rett til adkomstvei med generelle kjøretøy, kjøreredskap og til fots over Eiendommen til bygning tilhørende AS Oscarsgate 8 B ("Bygget").
- 2 Veien skal være tilstrekkelig bred til fri inn- og utkjørsel, og i alle fall ikke smalere enn tre meter.
- 3 Sameiet Pilestredet 59 skal ha uhindret adgang til gårdsrommet og inngangene til Pilestredet 59. Brukere av Bygget har ikke tilgang til parkeringsplassene i gårdsrommet.
- 4 Vedlikeholdskostnader til forstøtningsmur mot Pilestredet 61 dekkes av AS Oscarsgate 8 B. Det skal sørges for at Byggets fasade mot Pilestredet 59 holder en presentabel stand.
- 5 AS Oscarsgate 8 B er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå som direkte konsekvens av bruk av adkomstretten.
- 6 Bruk av Bygget skal ikke medføre utilbørlig støy. Gårdsrommet i Pilestredet 59 skal ikke brukes til opphold for brukere av Bygget.
- 7 Bruken av Bygget skal ikke omhandle detaljhandel eller lignende næringsvirksomhet som genererer en ubegrenset tilstrømning av tilfeldige kunder.
- 8 Ved eventuelle offentlige søknader om bruksendring, ombygging mm. som ligger innenfor rammen av adkomstretten, skal Sameiet Pilestredet 59 ikke protestere mot søknaden under henvisning til adkomstretten.
- 9 Partene søker i fellesskap å finne fram til en hensiktsmessig løsning som sikrer trinnfri adkomst til Bygget, samt andre nødvendige tilpasninger.
- 10 Brukere av Bygget plikter å følge den til enhver tid gjeldende instruks for låsing av port til bakgård fra Pilestredet. Instruksen fastsettes av Sameiet Pilestredet 59, og skal ta sikte på en ordning som er hensiktsmessig for begge parter. Det skal føres oversikt over hvem som disponerer nøkler til port. AS Oscarsgate 8 B bekoster nøkler til brukere av Bygget samt andre merkostnader som påløper i forbindelse med virksomhetens bruk av porten.
- 11 Sameiet Pilestredet 59 samtykker til at denne avtale tinglyses på Eiendommen. Tidligere overenskomst mellom partene datert 24. mai 1949 opphører i det denne avtalen er tinglyst.

Oslo, den 24. januar 2012



for Sameiet Pilestredet 59
BELINN HÅVARSTEIN
styrelleder



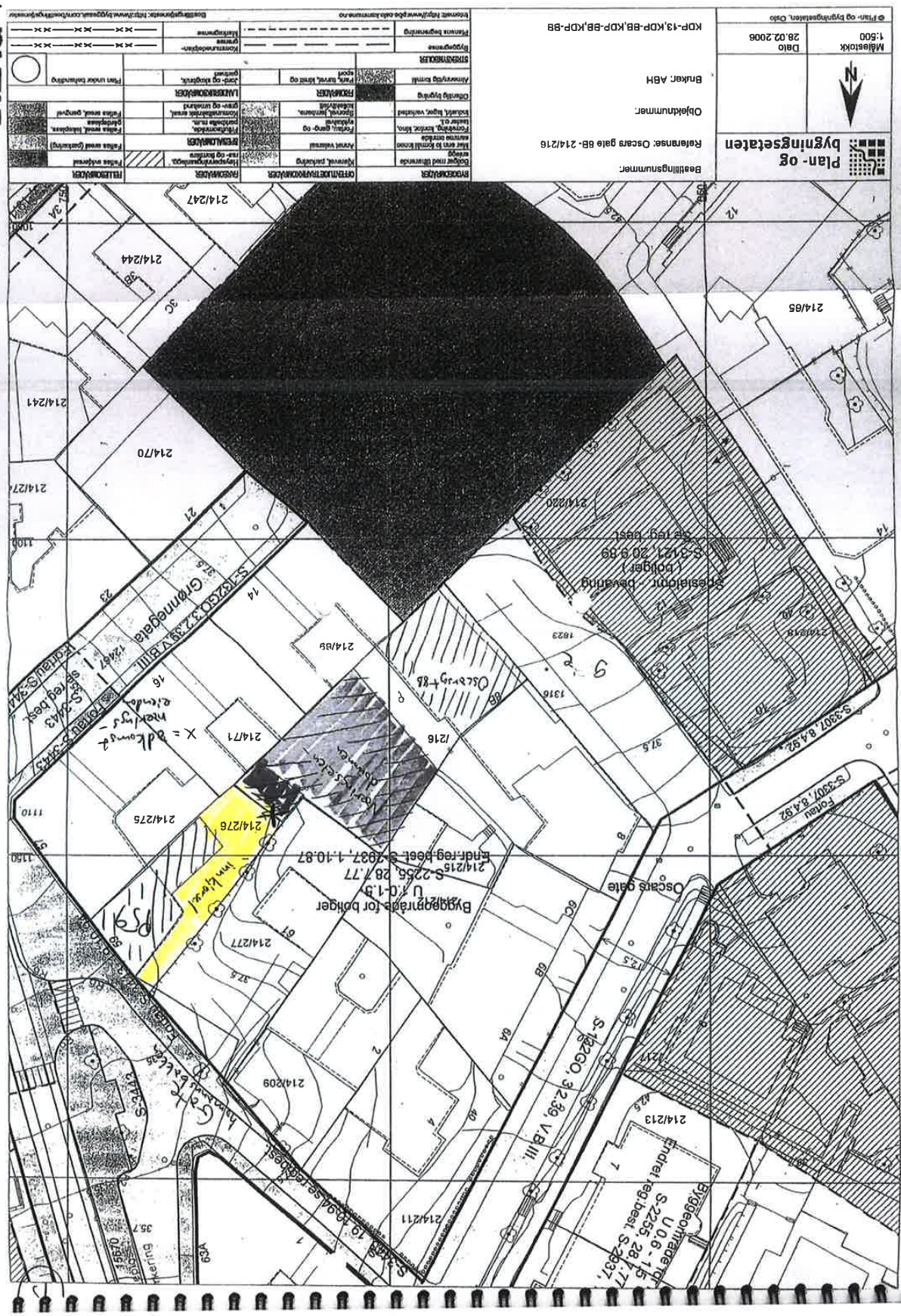
for AS Oscarsgate 8 B
RICHARD THØGERSEN
styrelleder

#3319085/1

Hjemmelshavere gnr. 214. bnr. 276 i 0301 Oslo kommune

Seksjonsnr.	Hjemmelshaver(e)	Fødselsnummer	Telefonr.
1	Ty-thi Nguyen	120161	
2	Ty-thi Nguyen	120161	
3	Tor Andre Svelland	030467	
4	Magnus Navestad Ravik	040787	
5	Fredrik Ask Stensrud	190477	917 97 992
6	Knut Gunnar Frøseth (1/2 ideell andel)	270165	
	Tina Karin Willem Frøseth (1/2 ideell andel)	120667	
7	Bjørn Olav Eilefstjønn	260771	
8	Kristine Oftedal Nicolaisen (1/2 ideell andel)	190184	
	Kaspar Nygaard Thomassen (1/2 ideell andel)	090985	988 68 394
9	Henrik Røtjer Guderud	120184	900 88 758
10	Iselinn Håvarstein	030678	900 33 693
11	Heidi Østensen Sande (1/2 ideell andel)	080668	22 69 76 38
	Pierre Henri John Joseph Wijnen (1/2 ideell andel)	261264	
12	Kari Rustad	301279	476 59 210

BILAG 5



Plan- og bygningssetelen		Målestokk 1:500	Dato 28.02.2008										
Bebyggelsesnummer: København: Oscars gate 8B-214/216		Objektnummer: 8B-214/216											
KDP-13.KDP-8B.KDP-8B.KDP-8B		Bygningsnummer: 8B-214/216											
<table border="1"> <tr> <th>Bygningsnummer</th> <th>Bygningsnavn</th> <th>Bygningsart</th> <th>Bygningsklasse</th> <th>Bygningsstatus</th> </tr> <tr> <td>8B-214/216</td> <td>8B-214/216</td> <td>Bygning</td> <td>Bygning</td> <td>Bygning</td> </tr> </table>				Bygningsnummer	Bygningsnavn	Bygningsart	Bygningsklasse	Bygningsstatus	8B-214/216	8B-214/216	Bygning	Bygning	Bygning
Bygningsnummer	Bygningsnavn	Bygningsart	Bygningsklasse	Bygningsstatus									
8B-214/216	8B-214/216	Bygning	Bygning	Bygning									
<table border="1"> <tr> <th>Bygningsnummer</th> <th>Bygningsnavn</th> <th>Bygningsart</th> <th>Bygningsklasse</th> <th>Bygningsstatus</th> </tr> <tr> <td>8B-214/216</td> <td>8B-214/216</td> <td>Bygning</td> <td>Bygning</td> <td>Bygning</td> </tr> </table>				Bygningsnummer	Bygningsnavn	Bygningsart	Bygningsklasse	Bygningsstatus	8B-214/216	8B-214/216	Bygning	Bygning	Bygning
Bygningsnummer	Bygningsnavn	Bygningsart	Bygningsklasse	Bygningsstatus									
8B-214/216	8B-214/216	Bygning	Bygning	Bygning									
<table border="1"> <tr> <th>Bygningsnummer</th> <th>Bygningsnavn</th> <th>Bygningsart</th> <th>Bygningsklasse</th> <th>Bygningsstatus</th> </tr> <tr> <td>8B-214/216</td> <td>8B-214/216</td> <td>Bygning</td> <td>Bygning</td> <td>Bygning</td> </tr> </table>				Bygningsnummer	Bygningsnavn	Bygningsart	Bygningsklasse	Bygningsstatus	8B-214/216	8B-214/216	Bygning	Bygning	Bygning
Bygningsnummer	Bygningsnavn	Bygningsart	Bygningsklasse	Bygningsstatus									
8B-214/216	8B-214/216	Bygning	Bygning	Bygning									



ANODE CONSULT AS
Daniel Ødegård
Langnesvegen 12
6409 MOLDE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/21685-6	Linus Leif Ringstrøm	20.01.2026

Adresse: Pilestredet 59
Eiendom: 214/276
Søker: ANODE CONSULT AS

Vedtak om reseksjonering av Pilestredet 59

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om reseksjonering som vi mottok 21.11.2025.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar reseksjonering av 214/276. Reseksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Reseksjoneringen innebærer følgende:

- Seksjon 6 endrer formål fra næring til bolig. Deler av fellesareal (gang) overføres til seksjon 6. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen annen endringer.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7, 11 og 21.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om reseksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Viktig informasjon om urådighet

Hvis det er tinglyst urådighet på eiendommen / en av de involverte seksjonene vil Kartverket kreve samtykke fra urådighetshaver for at reseksjoneringen kan tinglyses.

For å unngå unødige opphold i saken anbefaler vi at samtykke fra urådighetshaver er sendt til oss i god tid før klagefristens utløp. Samtykket må sendes til oss i original per post.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Linus Leif Ringstrøm
saksbehandler
enhet eiendomssaker indre by

Sofie Søiland
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Plantegning

Mottakere:
ANODE CONSULT AS, Daniel Ødegård

V. D.J. No. 55 99

Anmeldelse
1 Februar



21/2
99

Expeditions-Dokument

angaaende

Skatopausning

paa Matr.-No.

59 Pilestræde

Indleveret

15 Februar 99

Attesteret

Færdig attestert 20-10-1899



Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingsschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den

15 Februar 99
for Chr. Luthar
Tm. Skriver



Indet at bemærke
den 16/2-99.

Konrad Loh



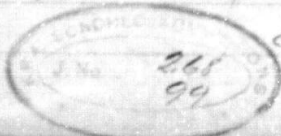
Indet at bemærke
d. 18/2 1899.

Theodor Gallus.

Oversendes den afdøde Landhedskommisarius.
Nr. 20. 2. 99.
Chr. Luthar

Skalden, der ikke tidligere er approberet for flere end en hest, kan tillades udvidet til 2 heste, naar nedlagte regler følges.

Kristiania den 2^{de} marts 1899.



J. O. Jørgensen

Kavli

J.-No.

1 78.785 - 857 - 187 - 218.
84. 89. 88.

36^r DISTRIKT
Journal Nummer 73.84
4 BILLAG



Bygningsanmeldelse

til _____ Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.- No.

59 Piletrædet

skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 193 Meter i 4 Etager } tilsammen:
 Meter i ... do.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 146 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vævningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

§ 53 Tugue § 54 Tugue § 56 Tugue § 62 Tugue
§ 70 Tugue

Bygningens Heide og Gadens Bredde (§ 33) 14 Meter.

Etagernes Antal 4

Etagernes Hojder (§ 44) Højdern 2,51 Meter i Lyset

Fundamentering (§ 25) 1,24 i hi hje 3,14 meter i Lyset

Grundbeskaffenhed Fjeld

Isolation (§ 26) Pap.

Drainering Lavvasker
Fald / Meter

UPROXO AS
Postboks 1007 Sørli
1787 HALDEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 15.08.2024
202107372 - 12 Edvard Bondi Knowles
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: PILESTREDET 59 Eiendom: 214/276/0/0
Tiltakshaver: Knut Gunnar Frøseth Søker: UPROXO AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Pilestredet 59

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i brannskille og bruksendring av del av kontor til del av eksisterende bolig, mottatt

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202107372			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2.etg	PE 02	06.07.2021	7/9
Snitt A-A	SN01	06.07.2021	7/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

Knut Gunnar Frøseth, Frøsetvegen 6B, 7290 STØREN

Plan og Bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 OSLO

12.08.2024



Følgerev/rapport på utførte mangler i byggesak – Pilestredet 59; Endring i brannskille, bruksendring av del av kontor til del av eksisterende bolig Saks nr.: 202107372



- | | |
|-------------------|--|
| • SØKNADSTYPE: | Bruksendring |
| • BYGGEPLASS: | Pilestredet 59, 0595 OSLO
G.nr.: 214 B.nr.: 276 seksjon 6 |
| ▪ TILTAKSHAVER: | Knut Gunnar Frøseth
Frøsetvegen 6B, 7290 Støren. |
| ▪ ANSVARLIG SØKER | UPROXO AS
Postboks 1007 Sørli, 1787 HALDEN |
| ▪ HJEMMELSHAVERE: | Marthe Frøseth
Pilestredet 59, 0595 OSLO |

UPROXO AS
Postadresse:
Postboks 1007 SØRLI
N-1787 HALDEN
post@uproxo.no
Kontoradresse:
Haukavægen 3B
N-1288 OSLO
Telefon: +47 45 18 50 00
uproxo.com
ulrikeen.com
maxhus.com
superhøst.com
superhus.com
pikarestudie.com
sakatogmeter.com
Fakturaadresse:
Postboks 1007 SØRLI
N-1787 HALDEN
faktura@uproxo.no
BANK: 1508.02.87184
NO 882 711 100 MVA

Beskrivelse av saksforholdet/tiltaket:

Tiltaket gjelder endring av brannskille mellom kontor og bolig, herunder bruksendring fra kontor til bolig. Tillatelse til tiltaket er gitt pr. 30.07.2021

Undertegnede har den 6. august 2024 vært på befaring for å kontrollere det utførte tiltaket.

Følgende punkter ble kontrollert og funnet i orden:

Byggesaken er opprinnelig to boligseksjoner som er omsøkt bruksendret til næring /kontor (dette ble av ulike årsaker aldri gjennomført) deretter ble denne byggesaken omgjort til bolig igjen. Plantegninger som følger i saksinnsyn, viser dagens løsninger og det kan bemerkes at det nå er to seksjoner her og brannskille fremgår av innsendte tegninger «som bygget».

Seksjonsbegjæring er dagbokført 08. desember 1989, slik at seksjonering er korrekt utført og godkjent. Den er bekreftet fra Kartverket, at den fortsatt er gjeldende pr. telefon den 6.08.2019)

Tidligere historikk i saken kan leses i sin helhet i våre tidligere innsendt rapporter som ligger i saksinnsyn.

Våre kontrollarbeider har bestått i de fagområdene som er listet opp i tidligere godkjent innsendt gjennomføringsplan. Utførte arbeider beskrevet som «påbygg» og tømmerarbeider.

Våre kontrollpunkter viser at prosjektering av tiltaket har vært iht. gjeldende forskrifter og fullført før hhv. rammetillatelse og IG som tidligere beskrevet. Signerte ansvarsretter og samsvarserklæringer er også innsendt tidligere for de fag det gjelder. Arkitektur, brann, bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet. I tillegg er det erklært ansvar for uavhengig kontroll brann med signert samsvarserklæring og tidligere innsendt brannkonsept

Selv om utførende selskap er avvirket, er det utførte arbeidet komplett utført. Våre kontrollere viser at dette er utført fagmessig.

Vi har valgt spesielt å se på fagområder som erfaringsmessig er kritiske og har da erklært ansvar for kontroll av utførelse: Påbygg og tømmerarbeider. Disse fag omhandler også utførelsen av bygningsfysikk og brannkonsept

Vi har valgt spesielt å se på fagområder som er normalt og har da erklært ansvar for kontroll av utførelse.

- Bygningsfysikk – UPROXO AS



Vi har valgt å kontrollere utførelsen iht. prosjektert underlag, byggetegninger, leverandørspesifikasjoner, monteringsanvisninger opp imot TEK 17 og Byggforsks detaljblader.

- Påbygg/tømrerarbeider/brannkonsept utførelse – UPROXO AS
Vi har valgt å kontrollere utførelsen iht. prosjektert underlag, byggetegninger, leverandørspesifikasjoner, monteringsanvisninger opp imot TEK 17 og Byggforsk detaljblader. Kontroller er utført visuelt uten inngrep i bygningskonstruksjoner.

Det er i dag ingen avvik fra gitt tillatelse på seksjon 6:

Seksjon 6, er i dag da korrekt utført iht. gjeldende søknad/gitt tillatelse.

KONKLUSJON: Totalt sett fremstår tiltaket i en teknisk tilstand som er normalt for sammenlignbare boliger som er bygget/ombygget i denne tidsperioden og at dette oppfyller alle krav som er omsøkt og godkjent i byggesak.

Bygningsmessige arbeider i forbindelse med denne saken som er utført og inspisert er: Oppgradering av eks. brannskillevegg mellom seksjoner og brannskille i himling er kontrollert og utbedret iht. dagens brannkrav.

Etter en helhetlig vurdering kan vi konkludere med at tiltaket er i forsvarlig stand og kan benyttes til boligformål. På bakgrunn av dette ber vi om at det fattes vedtak om ferdigattest.

Med vennlig hilsen

UPROXO AS



Lars Einar Ulriksen

lars@ulriksen.no +47 45111911
Ansvarlig søker & byggmester



UPROXO AS
Postadresse:
Postboks 1007 BØRLI
N-1787 HALDEN
post@uproxo.no
Kontoradresse:
Haukelandsveien 38
N-1585 OSLO
Telefon: +47 45 18 50 00
uproxo.com
ulriksen.com
maxhus.com
superhus.com
pikarestudio.com
soketbyggmester.com
Fakturaadresse:
Postboks 1007 BØRLI
N-1787 HALDEN
faktura@uproxo.no
BANK: 1508.02.87184
NO 822 711 100 MVA



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.

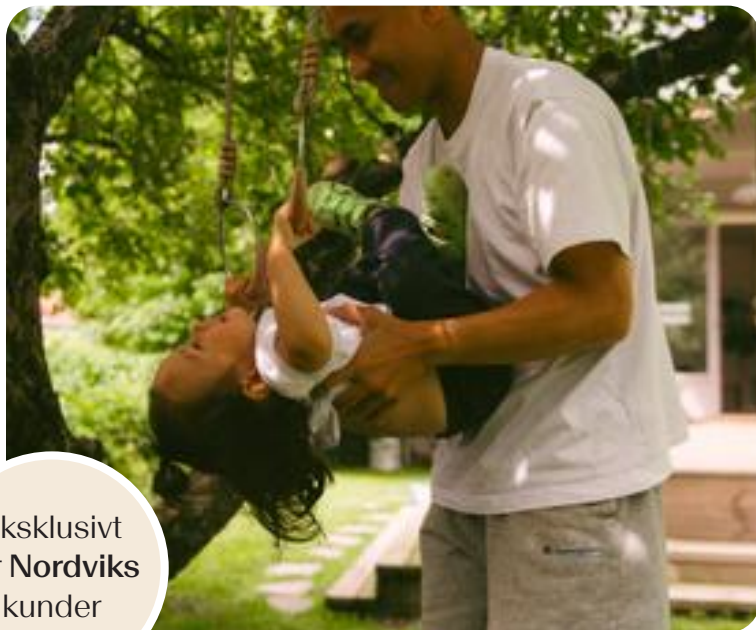
Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!***department.email***!]
22 12 90 00



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Pilestredet 59 0350 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 276, snr 6 (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

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.

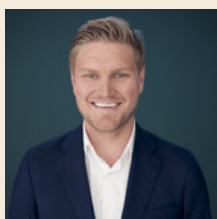
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner

Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

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

